



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Baarn, Troelstralaan

Gemeente Baarn

Datum: 27 oktober 2021

Projectnummer: 200285.02

ID: NL.IMRO.0308.BP0094-VG01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleid en regelgeving	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieu- en omgevingsaspecten	16
4.1	Milieueffectrapportage	16
4.2	Bodem	17
4.3	Geluid	17
4.4	Luchtkwaliteit	18
4.5	Bedrijven en milieuzonering	19
4.6	Externe veiligheid	21
4.7	Water	23
4.8	Natuur	26
4.9	Archeologie	30
4.10	Cultuurhistorie	31
4.11	Verkeer en parkeren	31
5	Wijze van bestemmen	33
5.1	Algemeen	33
5.2	Dit bestemmingsplan	34
6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Bijlagen

- Bijlage 1: Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek omgevingsgeluid
- Bijlage 6: Quick scan externe veiligheid
- Bijlage 7: Digitale watertoets
- Bijlage 8: Quick scan natuur
- Bijlage 9: Stikstofonderzoek
- Bijlage 10: Nader soortenonderzoek
- Bijlage 11: Bomen effect rapportage

1 Inleiding

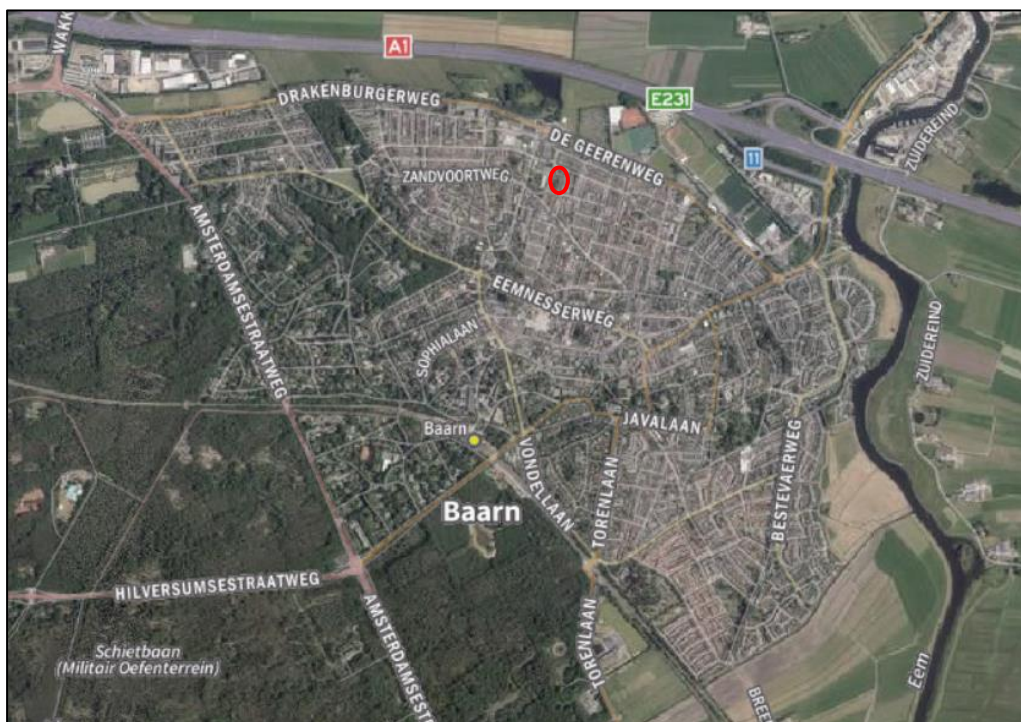
1.1 Aanleiding

Aan de Troelstralaan in Baarn bevindt zich een locatie van ruim 6.000 m² die in de huidige situatie 24 sociale huurwoningen herbergt. De rijwoningen voldoen niet meer aan de hedendaagse kwaliteits- en duurzaamheidsstandaarden. Het voornemen bestaat om de huidige bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats nieuwbouwwoningen te realiseren, passend bij de ruimtelijke en functionele kenmerken van de omgeving. Het beoogde programma bestaat in totaal uit 39 woningen in de sociale huursector.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Baarn Noord', aangezien de beoogde woningen grotendeels buiten de bouwvlakken vallen. Om de beoogde ontwikkeling alsnog mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Troelstralaan binnen de bebouwde kom van de Baarn. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 6.000 m² en grenst aan de noord-, oost- en zuidzijde aan woningbouw. Ten westen zijn maatschappelijke voorzieningen gesitueerd. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging in Baarn en de globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied (rode cirkel) in relatie tot de kern Baarn (bron: pdok.nl)

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, parkeerstroken, waterhuishoudkundige voorzieningen en daarbij behorende voorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter mag bedragen en het perceel niet meer dan 10 m² bedraagt.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen, met daarbij behorende andere bouwwerken en paden. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde (onder voorwaarden).

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor ontsluitingswegen en straten, waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het verkeer, met daarbij behorende groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, carpoolplaatsen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter plaatse van deze bestemming mogen enkel worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 9 m mag bedragen.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het bestaande aantal woningen en aan huis verbonden beroepen (onder voorwaarden), met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven. Een hoofdgebouw mag enkel worden gerealiseerd binnen een bouwvlak en dient te voldoen aan de maximale goot- en bouwhoogte. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 60 graden. Verder gelden afzonderlijke bouwregels voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en overige bouwwerken. Onder voorwaarden kan worden afgeweken van de bouwregels.

De beoogde woningbouw is grotendeels geprojecteerd buiten de huidige woonbestemmingen. Daarmee past het initiatief niet binnen de gebruiks- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Daarom is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom, aan de noordzijde van de kern Baarn. Het noordelijk deel van Baarn bestaat uit negen deelgebieden, die elk hun eigen dynamiek, stedenbouwkundige opzet en een daarmee verbonden uitstraling kennen. Onderhavig plangebied maakt deel uit van het Staatsliedenkwartier. Het Staatsliedenkwartier wordt aan noord- en zuidzijde onder meer begrensd door gestapelde bebouwing uit de jaren '60 en kleinschalige bedrijfsbebouwing. Het Staatsliedenkwartier bestaat uit een rechthoekig stratenpatroon van voornamelijk aaneengebouwde woningen, veelal bestaande uit twee lagen met kap.

Binnen het plangebied bevinden zich in de huidige situatie 24 verouderde sociale huurwoningen (seniorenwoningen). In totaal bestaat de bebouwing uit zeven rijen, waarvan drie rijen van vier woningen (diagonaal gericht aan de Troelstralaan) en vier rijen van drie woningen (haaks gericht op de Nolenslaan). De woningen kennen één laag met kap en kennen elk dezelfde verbijzonderingen. Zo zijn alle woningen voorzien van rode deuren en rood-witte kozijnen. Ook de dakkappen zijn van deze kleurschakering voorzien. De diagonaal georiënteerde woningen zijn verder voorzien van rode banken naast de voordeur en hagen tussen de woningen in. De haaks georiënteerde woningen aan de Nolenslaan kennen zowel een voor- als achtertuinzone.

Naast de bebouwing wordt het plangebied in de huidige situatie gekarakteriseerd door groen. Daarmee onderscheidt het plangebied zich van de rest van het Staatsliedenkwartier. De openbare ruimte rondom de woningen bestaat uit gazon met daardoorheen wandelpaden. Verder is de bebouwing aan de Nolenslaan ingepast door hagen en wordt de Troelstralaan begeleid door sierkersen. Ten slotte staan er aan de zuidzijde van het plangebied twee grote eikenbomen. Navolgende afbeeldingen tonen de huidige situatie gezien vanaf de Troelstralaan en de Nolenslaan.



Impressie huidige situatie plangebied Troelstralaanzijde (bron: Google Maps)



Impressie huidige situatie plangebied Nolenslaanzijde (bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

Aangezien de huidige woningen binnen het plangebied niet meer voldoen aan de huidige kwaliteits- en duurzaamheidseisen bestaat het voornemen om de bestaande bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats 39 nieuwe woningen te bouwen, in de vorm van zes eengezinswoningen, 19 appartementen, acht kleine woningen en zes rug-aan-rugwoningen. Dit betekent een toename van 15 woningen ten opzichte van de huidige situatie.

Het uitgangspunt van de ontwikkeling is voorzien in betaalbare woningbouw (sociale huur). Het voorgenomen functionele programma ziet er als volgt uit:

- Appartementen: circa de helft van het beoogde programma bestaat uit appartementen. De appartementen kennen een oppervlakte van circa 50 m², zijn allemaal bereikbaar met een lift en zijn rolstoeltoegankelijk. Daarmee zijn de appartementen levensloopbestendig van karakter en zijn ze mede geschikt voor de seniorendoelgroep. Gelet op de grootte en de prijsklasse zullen ook starters en overige kleine huishoudensgroepen tot de doelgroep behoren. De appartementen zijn elk voorzien van een balkon c.q. terras. Het appartementencomplex is beoogd in vier lagen zonder kap;
- Rug-aan-rugwoningen/kleine woningen: Deze compacte woonvormen zijn beoogd met twee slaapkamers en zijn met name gericht op de startersdoelgroep. Deze woningen zijn beoogd in één laag met kap en hebben elk een eigen berging. De kleine woningen zijn beoogd met voor- en achtertuinen. De rug-aan-rugwoningen enkel met voor-/zijtuinen;
- Eengezinswoningen: De woningen kennen een oppervlakte van circa 100 m². De woningen zijn beoogd met drie (slaap)kamers en kennen twee lagen met kap. Ook zijn de woningen voorzien van bergingen en een voor- en achtertuin.

Het voornemen bestaat om zo min mogelijk parkeerplaatsen te realiseren binnen het plangebied, maar deze te voorzien als langspaarkeerplaatsen rondom de omliggende wegen. Ook wordt laanbeplanting toegevoegd aan alle zijden van het plangebied.

Met het plan worden verouderde seniorenwoningen vervangen door een gevarieerd, toekomstbestendig woonprogramma, waarbij de reeds aanwezige groene kwaliteiten verder worden ontwikkeld en de ambitie bestaat om rekening te houden met klimaatadaptatie, hittestress en biodiversiteit. Het plan is - passend bij de ruimtelijke en functionele kenmerken van de omgeving - kleinschalig van aard, waarbij veel ruimte wordt gegeven aan een groene invulling van het plangebied. Het openbaar groen krijgt een parkachtig karakter inclusief wandelpaden en mogelijk een speelplek, waarin de bestaande eik een centrale plek inneemt. Zo ontstaat een divers en toekomstbestendig woningbouwplan dat aansprekend groen en ruim is opgezet. Dit tezamen resulteert in de navolgende stedenbouwkundige opzet.



Impressie beoogde inrichting plangebied (bron: Weusten Liedenbaum Architecten)

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

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

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

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. SAB heeft een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking¹ opgesteld. In deze toets wordt geconcludeerd dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Tevens is aangetoond dat deze ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied. Deze behoefte kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) (herijking 2016)/2^{de} partiële herziening

Op 12 december 2016 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) (PRS) vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. De structuurvisie is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is.

De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten. In paragraaf 3.2.1 wordt nader ingegaan op de verordening.

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

- duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- beschermen kwaliteiten;
- dynamisch landelijk gebied.

¹ SAB (2020). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Baarn, Troelstralaan. Projectnummer: 200285.02. 23 oktober 2020.

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

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 Provincie Utrecht (herijking 2016) is op 12 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen zoals opgenomen in de structuurvisie.

In december 2018 is de 2^{de} partiële herziening van de PRV vastgesteld, waarin voor een drietal onderwerpen nieuw/gewijzigd beleid is vastgesteld. Het gaat om het Natuurnetwerk Nederland, geitenhouderijen en technische (beleidsneutrale) wijzigingen.

Toetsing

Raadpleging van de digitale kaarten van de provinciale structuurvisie en verordening wijst uit dat het plan verschillende provinciale belangen raakt. Navolgend worden de thema's besproken.

Stedelijk gebied

Voor het plangebied zijn de regels ten aanzien van het stedelijk gebied van toepassing. De gronden binnen het stedelijk gebied zijn bestemd voor verdere verstedelijking: van verstedelijking is sprake als een ruimtelijk besluit ten opzichte van het vigerende planologische regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies. Daarnaast schrijft de verordening voor dat beschreven moet worden hoe rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassing van duurzame energiebronnen. Met voorliggend plan is sprake van een toename van het aantal wooneenheden ten opzichte van de huidige situatie. Het gaat om betaalbare woningbouw waarvoor binnen de provincie Utrecht veel vraag is. Daarnaast is er aandacht voor duurzaamheid binnen dit plan, aangezien verouderde bebouwing wordt vervangen door eigentijdse en duurzame bebouwing. Er is immers sprake van betere isolatie en gasloze woningen, waarbij ambities bestaan om klimaat adaptief te bouwen. Ten slotte is de versterking van groene kwaliteiten een belangrijk uitgangspunt in de stedenbouwkundige opzet van het plan. De ontwikkeling is dan ook in lijn met de provinciale ambities binnen het stedelijk gebied.

Landschap Utrechtse Heuvelrug

Voorliggend plan behoort tot het landschap Utrechtse Heuvelrug. De provincie wilt de volgende kernkwaliteiten behouden:

- robuuste eenheid;
- reliëfbeleving;
- extreme historische gelaagdheid.

De provincie vraagt gemeenten en initiatiefnemers om bij ontwikkelingen gebruik te maken van deze kernkwaliteiten. Gezien de kleinschalige aard en schaal van de ontwikkeling worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van (negatieve) invloed zouden kunnen zijn op de kernkwaliteiten van het landschap 'Utrechtse Heuvelrug'.

Conclusie

Onderhavig plan is in lijn met het gestelde in het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Ruimtelijke Visie Regio Amersfoort

De negen gemeenten (Amersfoort, Baarn, Barneveld, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg) binnen de regio Amersfoort hebben een visie opgesteld die de voorwaarden formuleert voor de toekomstige ontwikkeling van de regio. Doel van deze visie is om de regio vitaal en aantrekkelijk te laten blijven. De visie is vastgesteld in januari 2018.

Uit een analyse van de regio blijkt dat er groei op de regio afkomt. Dat maakt dat er keuzes nodig zijn om aan die groei tegemoet te komen. Vanuit de overtuiging dat niets doen leidt tot negatieve effecten als prijsopdrijving, verdringing van lagere inkomens, een teruglopend voorzieningenniveau enz. is de keuze om deze groei te accommoderen, maar wel onder voorwaarden. De regio kiest daarom voor concentratie van de groei in het regionale hart en daarnaast ruimte voor groei in de vitale dorpen. Daarbij zijn twaalf kwalitatieve voorwaarden voor die groei geformuleerd rondom de vier thema's: van nature aantrekkelijk, het kloppend hart van Nederland, lokaal vitaal samen sterk en denkers en doeners. Het gaat om de volgende kwalitatieve voorwaarden, uitgesplitst per thema:

Van nature aantrekkelijk:

- 1 Het watersysteem wordt ingezet als drager voor klimaatadaptie, regionale identiteit en ruimtelijke ontwikkelingen.
- 2 Het waardevolle landschap wordt behouden en versterkt.

Kloppend hart van Nederland:

- 3 Verbeter de (inter)regionale bereikbaarheid.
- 4 Bereikbaarheid is het sturend principe voor ruimtelijke ontwikkelingen.
- 5 Zet in op de fiets.

Lokaal vitaal samen sterk:

- 6 Versterken van de bestaande centra.
- 7 Versterk Amersfoort als regionaal centrum.
- 8 Versterking regionale recreatieve structuur.

Denkers en doeners:

- 9 Realiseer onderscheidende woon- en werkmilieus die gebruik maken van de specifieke kwaliteit van de locatie.
- 10 Schep condities voor interactiemilieus waar denkers en doeners elkaar kunnen ontmoeten.
- 11 Zet in op een duurzame circulaire economie & regionale energietransitie.
- 12 Kies voor twee sporen in de landbouwsector; schaalvergroting en regionalisering.

Toetsing

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Baarn en wordt binnen de regionale visie gezien als (centrum) dorps woonmilieu.

Baarn is sterk verbonden met de woningmarkt en economie van de Noordvleugel van de Randstad. Baarn is al honderd jaar geleden sterk gegroeid als forensendorp. Door de ligging tussen de beschermde landschappen van de Heuvelrug en de Eemvallei is de ruimtelijke ontwikkeling van Baarn de afgelopen decennia nagenoeg stilgevallen.

De voorgenomen ontwikkeling als geheel voorziet in de realisatie van 39 woningen in een gevarieerd programma, waarmee met het plan een bijdrage wordt geleverd aan het bereiken van een aantal van de pijlers uit de Regionale Ruimtelijke Visie voor de regio Amersfoort.

Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie en Structuurvisie Baarn in 2030

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

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

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling draagt nadrukkelijk bij aan de ambities volgend uit de Toekomstvisie/Structuurvisie van de gemeente Baarn. Zo worden verouderde seniorenwoningen vervangen door een gemengd woonprogramma, gericht op zowel oude-

ren, als starters en kleine huishoudensgroepen. Ook wordt ingezet op hoogwaardigheid. De groene kwaliteiten en kleinschaligheid van de locatie worden verder versterkt, waarbij hoge ambities gelden voor wat betreft groenbeleving en klimaatadaptatie. Ten slotte nodigt het plan uit tot ontmoeting gelet op het parkachtige karakter en de mogelijke speelvoorziening.

3.4.2 Visie Wonen 2019

De Visie Wonen 2019 is door de raad vastgesteld op 25 september 2019.

De Visie Wonen bouwt voort op de eerdere visie uit 2016. Daarin stonden vier ambities centraal: het werken aan een evenwichtiger bevolkingsopbouw, een toegankelijker en comfortabeler woningvoorraad, verduurzaming van die woningvoorraad en ruimte voor het segment tussen huren en kopen (middenhuur en goedkope koop). Deze vier ambities staan nog overeind. Wel zijn ze iets aangescherpt, passend bij de huidige tijd. Daarnaast is er een vijfde ambitie: het ruimte bieden aan alternatieve woonwensen. Resumerend zijn de 5 ambities:

1. Evenwicht in de bevolkingspiramide
2. Toegankelijk comfortabel wonen
3. Verduurzaming van woningen
4. Ruimte in sociale huur en tussen huur en koop
5. Kansen voor het verwezenlijken van alternatieve woonwensen

Door middel van een woningmarktanalyse heeft de gemeente Baarn de actuele stand van zaken rond de ambities opgemaakt en vastgesteld aan welke opgaven nu prioriteit gegeven moet worden. Dit heeft geleid tot het opstellen van een 13-tal opgaven:

- Toevoegen van woningen voor jonge huishoudens die zich willen vestigen in Baarn, met aandacht voor het rustige en ruimtelijke woonmilieu waar zij in Baarn voor kiezen. Dit moet niet alleen op nieuwbouwlocaties als Baarnsche Zoom, maar ook in andere meer groene woonmilieus door toevoeging van middenhuur tot € 950 en koop tot € 300.000. Daarmee vullen we het gat tussen huur en koop, en maken we doorstroming op de woningmarkt makkelijker mogelijk;
- Faciliteren van een betere benutting van het bestaande vastgoed in de gemeente:
 - a) splitsen van grote woningen;
 - b) toepassen van het afwegingskader transformatie kantoorpanden;
- Inzet op realisatie van woningen, door prioriteit te geven aan woningbouwprojecten die op korte termijn gerealiseerd kunnen worden;
- Bestaande woningvoorraad kwalitatief beter laten aansluiten bij de veranderende woonwensen gericht op het langer zelfstandig kunnen wonen van ouderen en andere huishoudens met een (intensieve) zorgvraag;
- Toevoegen van woonvormen voor ouderen en mensen met een zorgvraag;
- Voor de reguliere huisvestingsvraag inzetten op meer toegankelijke huur- en koopwoningen. Bij locaties nabij voorzieningen geldt als wens levensloopgeschiktheid;
- Als onderdeel van de vraag naar 'toegankelijke woningen' inspelen op de behoefte aan geclusterd wonen op locaties nabij voorzieningen, waarbij tot 2025 de opgave

minimaal 25 sociale huurwoningen betreft en na 2025 dergelijke woonzorgontwikkelingen op centrumlocaties de voorkeur hebben;

- Ten behoeve van de uitstroom uit Beschermd Wonen en Jeugdzorg jaarlijks circa 10 (zeer) betaalbare sociale huurwoningen;
- Inzet op energietransitie binnen de bestaande woningvoorraad gericht op verduurzaming van de woningvoorraad tegen aanvaardbare kosten, via een combinatie van collectieve maatregelen (bijvoorbeeld een warmtenet) en individuele maatregelen (bijvoorbeeld warmtepompen en isolatie). Dit vraagt bovendien dat mensen meer bewust zijn van de noodzaak van verduurzaming van hun woning;
- Inrichting van een klimaatbestendige woon- en leefomgeving;
- Toevoegen van sociale huurwoningen, gericht op 3.000 woningen richting 2025. Deze opgave in samenhang zien met de wens voor meer middenhuur (+50 tot 100 woningen tot 2030) en sociale koop (+150 woningen tot € 200.000 conform Besluit ruimtelijke ordening), en middelduur (tot € 300.000);
- Borgen dat nieuwbouw in de categorieën sociale huur, middenhuur en sociale koop duurzaam beschikbaar blijven voor de doelgroepen waarvoor deze woningen zijn gerealiseerd;
- Stimuleren en faciliteren ontwikkeling van specifieke alternatieve woonvormen met een breed maatschappelijk belang.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling draagt nadrukkelijk bij aan de ambities zoals genoemd in de gemeentelijke woonvisie. Het beoogde woonprogramma omvat sociale huurwoningen met als voornaamste doelgroepen de senioren, starters en overige kleine huishoudensgroepen. Daarmee wordt op segmentatieniveau beantwoord aan de prioritering van de gemeente. Daarnaast is specifiek aandacht voor het behoud van de kleinschalige structuur en de versterking van aanwezige groen kwaliteiten. Ten slotte bestaan ambities om bij te dragen aan klimaat adaptief bouwen.

Conclusie

Voorliggend project is in lijn met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de sloop van verouderde seniorenwoningen en de nieuwbouw van maximaal 39 woningen in een gevarieerd programma. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan blijft ver onder de indicatieve drempelwaarden en daarmee kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling² uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Uitsluitend voor wat betreft natuur (soortenbescherming) zijn er mogelijk negatieve milieueffecten, maar die zijn zeer gering en niet als een belangrijk negatief milieueffect te kwalificeren. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

² SAB (2021). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Baarn, Troelstralaan. Projectnummer: 200285.02. 1 februari 2021.

Conclusie

Het aspect vormvrije m.e.r.-beoordeling vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Door PJ Milieu is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. Er zijn lichte sporen kwik, lood en PAK aangetroffen in de bovengrond en een licht verhoogd gehalte aan lood in de ondergrond. Deze waarden geven geen aanleiding tot het doen van nader onderzoek. Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt bevonden voor het voorgenomen gebruik.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Met de voorliggende ontwikkeling worden geluidgevoelige objecten toegevoegd in de vorm van woningen. Door SAB is zodoende voorzien in een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁴. De resultaten van dit onderzoek zijn navolgende weergegeven:

Ten gevolge van de autosnelweg A1 wordt de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB inclusief aftrek conform art. 110g van de Wet geluidhinder niet overschreden. Er wordt voldaan aan de Wgh;

³ PJ Milieu bv (2020). Verkennend bodemonderzoek. Troelstralaan - Groen van Prinstererlaan - Nolenslaan – Talmalaan Baarn. Kenmerk: 20061801A. 15 oktober 2020.

⁴ SAB (2020). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Baarn, Troelstralaan. Projectnummer: 200285.02. 5 november 2020.

- Ten gevolge van de gezoneerde 50 km/uur wegen De Geerenweg en Drakenburgerweg wordt de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB inclusief aftrek conform art. 110g van de Wet geluidhinder niet overschreden. Er wordt voldaan aan de Wgh.
- Ten gevolge van de niet-gezoneerde omliggende 30 km/uur wegen (Goeman Borgesiuslaan, Groen van Prinstererlaan, Nolenslaan, Plataanlaan, Talmalaan, Troelstralaan en Zandvoortweg) wordt de gehanteerde ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB inclusief aftrek conform art. 110g van de Wet geluidhinder niet overschreden. Er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De derogatiebeschikking van de EU is in 2015 verlopen. De NSL is na 2015 twee maal verlengd en betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Doordat de derogatiebeschikking van de EU na 2015 niet is verlengd, dient Nederland overigens op dit moment te voldoen aan de Europese luchtkwaliteitsnormen. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aanmerkelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a.

woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

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

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 39 woningen. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering.

Conclusie

Het aspect lucht vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschap-

pelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden vermindert. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Het plangebied ligt te midden van de woonwijk Baarn Noord. De omgeving wordt gekenmerkt door de woonfunctie, al dan niet gecombineerd met kleinschalige bedrijvigheid. De omliggende wegenstructuur wordt tevens gekenmerkt door een lage verkeersintensiteit. Dit tezamen maakt dat het plangebied gekenmerkt wordt als een 'rustige woonwijk'.

Externe werking

De externe werking betreft de vraag of de nieuwe functie in onderhavig plan leidt tot hinder voor de bestaande of toekomstige hindergevoelige functies. In het plangebied worden geen nieuwe hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt. Er hoeft daarom niet onderzocht te worden of de functie in het plangebied hinder veroorzaakt voor omliggende functies.

Interne werking

Naast de externe werking moet ook de interne werking worden beoordeeld. Met andere woorden: laat de omgeving de nieuwe functie toe? De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is in de navolgende tabel opgenomen, inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstanden.

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand (m)	Gemeten afstand (m)
Verpleeghuis	Troelstralaan 1	Verpleeghuizen	30 (geluid)	13
Sportcomplex	Goeman Borge-siuslaan 2	Sporthallen	50 (geluid)	40
Bouwbedrijf	Nolenslaan 6	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	50 (geluid)	55

Uit de voorgaande tabel blijkt dat niet kan worden voldaan aan de richtafstand van het aspect 'geluid' door toedoen van het verpleeghuis en het sportcomplex. Een nader onderzoek omgevingsgeluid⁵ is uitgevoerd om inzichtelijk te maken of een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd ter plaatse van het plangebied en of de desbetreffende bedrijvigheid niet onevenredig wordt geschaad in ontwikkelingsmogelijkheden. Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Uit de berekeningen van het langtijdgemiddelde geluidsniveau blijkt dat de richtwaarden van stap 2 vanuit de VNG-publicatie niet worden overschreden;

⁵ SAB (2021). Akoestisch onderzoek omgevingsgeluid. Troelstralaan, Baarn. Projectnummer: 200285.02. 29 januari 2021.

- Uit de berekeningen van het maximale geluidsniveau blijkt dat de richtwaarden van stap 2 vanuit de VNG-publicatie op een drietal rekenpunten ten gevolge van het zorgcentrum worden overschreden in de dagperiode. De overschrijding wordt acceptabel geacht. Stap 3 van de richtwaarden van de VNG-publicatie worden niet overschreden. In de nachtperiode worden op drie rekenpunten de richtwaarden van stap 2 overschreden ten gevolge van het sluiten van de portieren van auto's. Ook deze overschrijding wordt acceptabel geacht omdat ook hier geen maatregelen aan te treffen zijn en daarnaast zijn het omgevingseigen geluiden. Ook hier wordt Stap 3 niet overschreden. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat;
- Uit de berekeningen blijkt dat er geen grenswaarde van indirecte hinder wordt overschreden.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

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

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Door SAB is voorzien in een quick scan externe veiligheid⁶. Uit de quick scan blijkt dat de ontwikkellocatie niet binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) en/of

⁶ SAB (2020). Quick scan externe veiligheid. Baarn, Troelstralaan ong. projectnummer: 200285.02. 7 oktober 2020.

plasbrandaandachtsgebied van een risicobron ligt. Wel ligt de ontwikkellocatie binnen het invloedsgebied van enkele risicobronnen. Het gaat om de volgende risicobronnen:

- Spoorlijn Hilversum - Baarn;
- Wegvak U91: A1: afrit 10 (Soest) - afrit 12 (Bunschoten);

De ontwikkellocatie bevindt zich ten aanzien van de beide risicobronnen buiten de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200 meter zone). Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes betekent dit dat het groepsrisico voor de risicobronnen beperkt dient te worden verantwoord. Er moet worden ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Ook moet de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld worden om een advies hierover uit te brengen.

Beperkte verantwoording

Ten aanzien van het groepsrisico van de genoemde risicobronnen dient te worden ingegaan op de elementen van de verantwoording uit artikel 7 van het Bevt. Het heeft hier dan betrekking op zelfredzaamheid en beheersbaarheid/bestrijdbaarheid:

- a de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Scenario's

Het scenario dat hier een rol speelt betreft een ongeluk met toxische vloeistoffen van waaruit een gifwolk kan ontstaan. Hieronder wordt de beheersbaarheid en bestrijdbaarheid van dit scenario besproken. Tevens wordt ingegaan op het aspect zelfredzaamheid.

1 Beheersbaarheid/bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid dient op twee aspecten te worden beoordeeld:

– Bestrijden rampscenario

Belangrijk bij een ongeval met toxische vloeistoffen is dat de brandweer zo snel mogelijk bij de ketelwagen is, zodat de toxische vloeistof zich niet kan ontwikkelen tot een toxische wolk. Dit kan door te koelen en/of een waterscherp aan te leggen. Essentieel is daarbij dat de brandweer voor een langere periode voldoende bluswatercapaciteit heeft ter plaatse van het ongeval. De snelheid van het ter plaatse komen is eveneens van groot belang. Aangezien het hier bestaande wegvakken betreft met daarom heen al kwetsbare objecten kan worden verwacht dat bluswater in voldoende mate aanwezig is; tevens zal de bereikbaarheid op orde zijn.

– Inrichting van het gebied om bestrijding faciliteren

Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de bereikbaarheid van de ontwikkellocatie en de specifieke risicolocatie cruciaal. De brandweer kan snel via de Plataanlaan, de Zandvoortweg en de Troelstralaan de ontwikkellocatie bereiken in geval van een calamiteit. De inschatting is dat de brandweer binnen circa 10 minuten aanwezig kan zijn. In de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid zijn normen voor maximale opkomsttijden gesteld. Bij de Veiligheidsregio dient advies te

worden ingewonnen of de bereikbaarheid en daarmee de opkomsttijden voldoende zijn gewaarborgd.

Voor de bestrijding is bluswater ook van belang. Hier gaat het om een beoordeling van de feitelijk aanwezige bluswatercapaciteit, zowel primair (brandkranen), secundair (geboorde putten en open water) en tertiair bluswater (aanvullende bluswatervoorzieningen). Daarbij wordt beschouwd of dit overeenkomt met de benodigde bluswatercapaciteit in het geval van een calamiteit van één van de twee scenario's. Op dit punt dient de Veiligheidsregio om advies te worden gevraagd.

2 Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Eén van de voornaamste handelingen bij het ontstaan van een toxische wolk is het binnen schuilen waarbij ramen en deuren kunnen worden gesloten en ventilatie kan worden stilgezet. Binnen de ontwikkellocatie moet men snel op de hoogte zijn van een eventueel ongeluk met een toxische stof op de weg en men moet op de hoogte zijn van de gevaren van deze toxische stof en weten hoe te handelen. Primair gaat NL-Alert de basis vormen voor alarmering van personen in een bepaald gebied. Daarnaast kan nog gebruik gemaakt worden van het bestaande systeem van Waarschuwings Alarmerings Systeem (WAS) palen. Naast binnen schuilen moeten vluchtroutes personen direct van de calamiteit kunnen weg leiden. Voor de ontwikkellocatie geldt dat zal worden voorzien in voldoende vluchtroutes.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.7 Water

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskansen varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid - Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021

Op 7 december 2015 heeft de provincie het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 (BWM-plan) vastgesteld. Dit plan legt het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vast voor de periode 2016-2021. Het BWM-plan richt zich op vier belangrijke maatschappelijke opgaven: waterveiligheid en wateroverlast, schoon en voldoende oppervlaktewater, ondergrond en leefkwaliteit stedelijk gebied. Vanaf 2016 is al het bodem-, water en milieubeleid in één integraal plan opgenomen. De opgaven vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van dit plan.

De provincie heeft in het plan de volgende doelen geformuleerd:

- Wij streven naar een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden.
- Wij streven naar bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied.
- Wij streven naar een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden.
- Wij streven naar een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

Om hierin een focus aan te brengen zijn vier prioriteiten benoemd:

- 1 Waterveiligheid en wateroverlast
- 2 Schoon en voldoende oppervlaktewater
- 3 Ondergrond

4 Leefkwaliteit stedelijk gebied

Beleid Waterschap Vallei en Veluwe - Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 1 januari 2016 is het Waterbeheerprogramma van het Waterschap Vallei en Veluwe van kracht. Het is bewust neergezet als een programma en niet meer als een waterbeheerplan. De maatregelen zijn op hoofdlijnen uitgewerkt, het “hoe” volgt bij het jaarlijks vaststellen van de begroting.

De zorg voor de kerntaken “beschermen tegen overstroming”, “schoon en voldoende oppervlaktewater” en “zuiveren van afvalwater” blijft voorop staan. Daarbij wil het waterschap wel meer toe naar een integrale benadering van de gezamenlijke opgave. Het waterschap wil haar ambities en doelen steeds sterker bereiken samen met de waterpartners. De ambities zijn:

- We beschermen ons gebied tegen overstromingen.
- We zorgen voor de juiste hoeveelheid water.
- We zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit.
- Schoon en vuil water worden zo veel mogelijk gescheiden.
- We halen de hoogst mogelijke waarde uit water.
- We beheren afvalwaterketen en watersysteem als één geheel samen met onze partners.

Samen met gemeenten wil het waterschap schoon hemelwater en afvalwater zoveel mogelijk aan de bron scheiden. Dit om de negatieve effecten van extreme buien (lage waterkwaliteit door overstorten) en droogte (lagere waterkwaliteit door geen watertoevoer, hittestress), als gevolg van klimaatverandering, te voorkomen. Hiertoe stelt het waterschap een beleidsplan op en voert dit uit.

Binnen de verantwoordelijkheden van de waterpartners voor grondwaterbeheer wil het waterschap de samenwerking initiëren en als grondwaterloket fungeren. De start betreft het vormen van een gezamenlijk grondwaterkennisteam.

Binnen de jaarcyclus wordt door het waterschap verantwoording afgelegd over de inhoudelijke doelen en resultaten. In de cyclus wordt een moment ingebouwd om op collegiale basis met de waterpartners de programmering voor het komende jaar af te stemmen. Dit is het waterplein.

Toetsing

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets⁷ doorlopen. Uit de digitale watertoets volgt dat het plan geen groot effect heeft op water. Per saldo is er niet tot nauwelijks een toename aan verharding te verwachten. Tevens zijn er geen specifieke waterbelangen aanwezig binnen het plangebied. Er kan worden volstaan met een standaard wateradvies van het waterschap.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riole-

⁷ Waterschap Vallei en Veluwe (2020). Digitale Watertoets. Dossiercode: 20201013-10-24494. 13 oktober 2020.

ring 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.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. 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. 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.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur⁸ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen' ligt in de buurt van het plangebied. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied is

⁸ SAB (2020). Quick scan natuur. Baarn, Troelstralaan. Projectnummer: 200285. 26 mei 2020.

vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied niet uit te sluiten. Nader onderzoek in de vorm van een AERIUS berekening is daarom uitgevoerd⁹ (ook de Natura 2000-gebieden 'Eemmeer en Gooimeer Zuidoever' en 'Arkemheen' liggen in de nabijheid van het plangebied. Aangezien dit geen stikstofgevoelige habitattypen betreffen zijn deze gebieden buiten beschouwing gelaten). Uit het onderzoek blijkt dat zowel voor de aanleg- als gebruikswaarde geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Mogelijk zijn ook nestplaatsen aanwezig van huismus en gierzwaluw. Nestplaatsen van deze soorten zijn jaarrond beschermd. Om hierover duidelijkheid te krijgen dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Indien nestplaatsen of essentieel leefgebied van deze soorten aanwezig blijkt, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen. Ook is voor de werkzaamheden dan waarschijnlijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk

Verder zijn mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten is nader soortgericht onderzoek¹⁰ uitgevoerd. Hieruit volgt dat essentieel leefgebied voor de huismussen aanwezig is. Verder is een zomer- en paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en een

⁹ SAB (2021). Stikstofonderzoek. Baarn, Troelstralaan. Projectnummer: 200285.02. 1 februari 2021.

¹⁰ SAB (2020). Nader onderzoek Wet natuurbescherming. Baarn, Troelstralaan. Projectnummer: 200285.01. 21 december 2020.

zomerverblijfplaats van de laatvlieger aanwezig. Ook is er essentieel foerageergebied voor vleermuizen in het plangebied aanwezig. Met de geplande werkzaamheden gaan de verblijfplaatsen en het essentieel leefgebied waarschijnlijk verloren. Ook is kans aanwezig op het verwonden of doden van vleermuizen bij de werkzaamheden. In dat geval is sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming. Om de werkzaamheden toch door te laten gaan is een ontheffing Wet natuurbescherming nodig in combinatie met het treffen van mitigerende maatregelen. Deze ontheffing, inclusief projectplan met mitigerende maatregelen, is bij de provincie aangevraagd.

Andere essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg. Wel dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Wel zijn er (karakteristieke) bomen aanwezig binnen en rondom het plangebied. Om deze bomen duurzaam te behouden is een bomen effect rapportage¹¹ opgesteld. In totaal zijn de effecten op 11 bomen inzichtelijk gemaakt. Uit de navolgende tabel blijkt dat er 2 bomen zijn die duurzaam behouden kunnen blijven.

Onderdelen	Conclusies
Bomen algemeen	Redelijke tot goede conditie
Projectinvloed op boom 1	Negatief, niet te behouden
Projectinvloed op boom 2	Acceptabel, wel te behouden
Projectinvloed op bomen 3-4	Negatief, niet te behouden
Projectinvloed op bomen 5-10	Negatief, niet te behouden
Projectinvloed op boom 11	Acceptabel, wel te behouden

Conclusies bomen effect rapportage (bron: Vermeulen Boomadvies)

Daarnaast worden aanbevelingen beschreven die mogelijk nog enkele andere bomen kunnen behouden en beschermen gedurende de sloop- en bouwwerkzaamheden. Dit door toepassing van bouwhekken, dan wel afzettingen, of door verschuivingen in het ontwerp. In de navolgende afbeeldingen zijn de aanbevelingen schematisch weergegeven. Voor een uitgebreide uiteenzetting van de aanbevelingen wordt verwezen naar de rapportage.

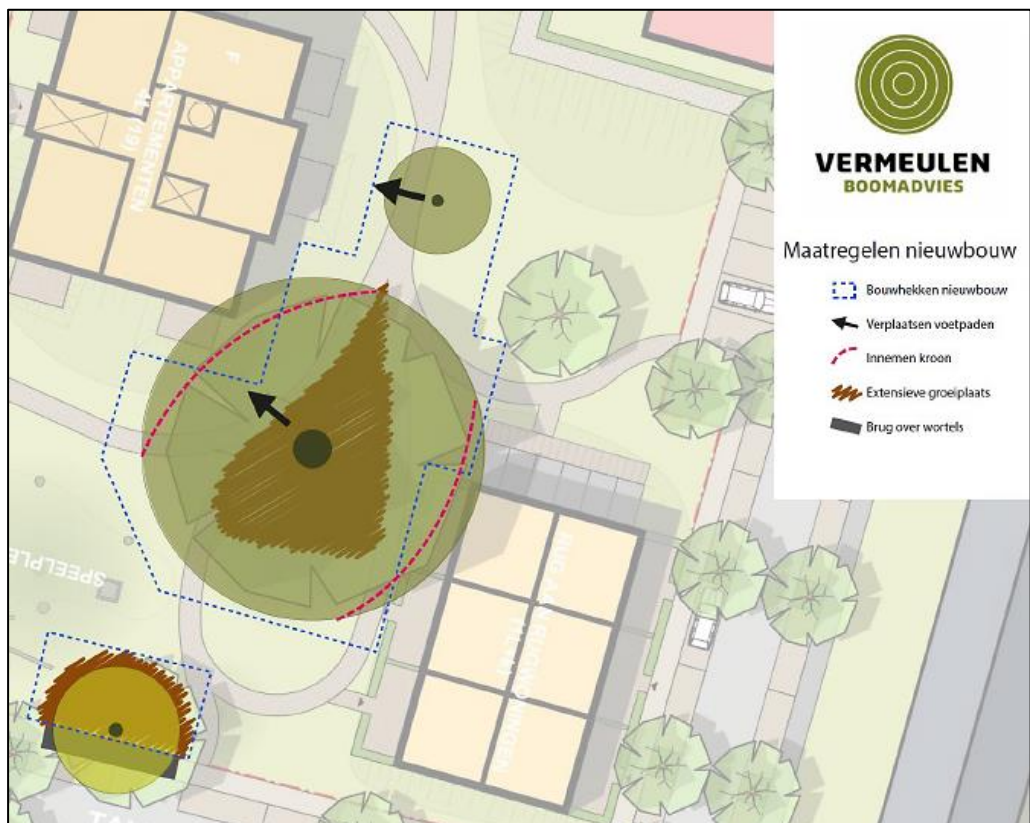
¹¹ Vermeulen Boomadvies (2020). Bomen Effect Rapportage. Troelstralaan Baarn. Referentie: 2020128. Oktober 2020.




VERMEULEN
BOOMADVIES

Maatregelen sloop

- ✗ kappen bomen
- bouwhekken sloop
- verplanten hulst




VERMEULEN
BOOMADVIES

Maatregelen nieuwbouw

- Bouwhekken nieuwbouw
- ← Verplaatsen voetpaden
- Innemen kroon
- /// Extensieve groeiplaats
- Brug over wortels

Conclusie

Met het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming, inclusief projectplan met mitigerende maatregelen, vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

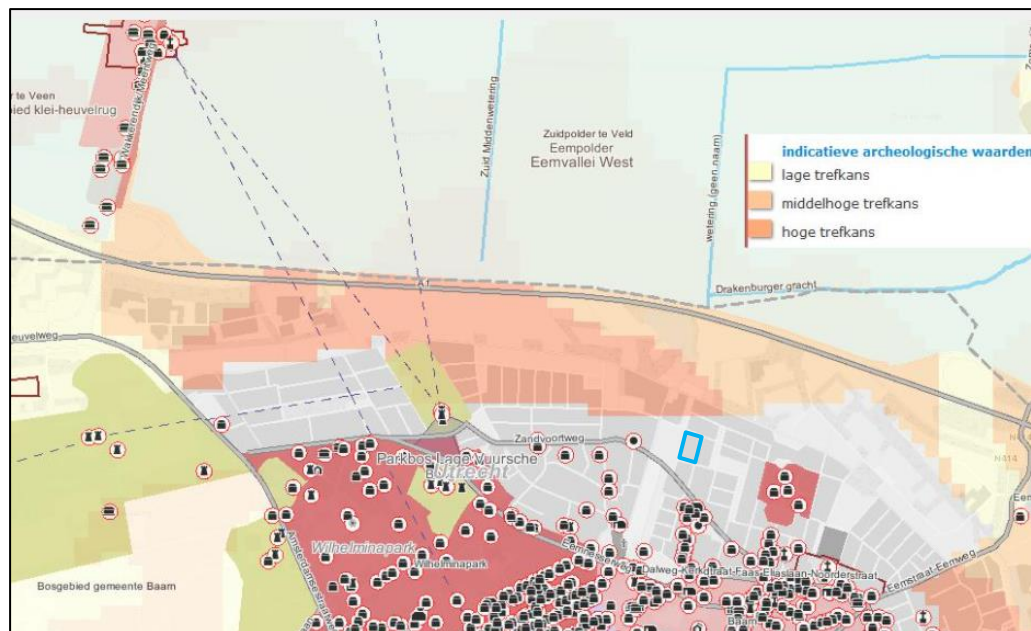
4.9 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

De Cultuurhistorische Atlas van de provincie Utrecht (CHS) geeft een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in de provincie Utrecht. De atlas bestaat onder andere uit een archeologische verwachtingskaart. Uit de navolgende uitsnede volgt dat geen archeologische verwachtingswaarde geldt ter plaatse van onderhavig plangebied. In het geldende bestemmingsplan is dan ook geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Archeologische waarden zijn niet in het geding met de voorgenomen ontwikkeling.



Uitsnede Cultuurhistorische Atlas Utrecht, met daarop het plangebied globaal blauw omlijnd (bron: provincie Utrecht)

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

In of rondom het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Het plangebied bevindt zich te midden van de woonwijk Baarn Noord. Gezien de kleinschalige aard en schaal van het initiatief blijven de ruimtelijke structuren in en rondom het plangebied ongewijzigd. Dit maakt dat eventuele aanwezige cultuurhistorische waarden niet worden aangetast.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW¹² kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Onderhavige ontwikkeling richt zich op de sloop en nieuwbouw van woningbouw. In de toekomstige situatie worden 39 woningen gerealiseerd.

Ondanks dat in de huidige situatie reeds sprake is van een verkeersaantrekkende werking (24 sociale huurwoningen), wordt worstcase gekeken naar de volledige verkeersgeneratie (zonder saldering) in de toekomstige situatie. Gelet op het feit dat het plangebied in een planmatige uitbreidingswijk van Baarn ligt wordt gesteld dat de kencijfers voor 'rest bebouwde kom' aangehouden kunnen worden. De gemeente Baarn wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'sterk stedelijk' gebied. De verkeersgeneratie ziet er voor de voorgenenomen ontwikkeling als volgt uit:

kenmerk	aantal	kencijfer	per	verkeersgeneratie gemiddeld
Huur appartement midden/goedkoop	19	3,6	woning	68,4
Huur, tiny houses/rug-aan-rug/eengezins	20	2,0	woning	40,0
<i>totaal afgerond</i>	39			108,4

¹² CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

De capaciteit van de omliggende wegen is voldoende om de extra 109 verkeersbewegingen af te wikkelen.

Parkeren

De gemeente Baarn heeft voor het aspect parkeren gemeentelijk beleid vastgesteld in de vorm van de Nota Parkeernormen. Op basis van deze Nota kan het plangebied worden aangewezen als 'rest bebouwde kom' en 39 keer 'sociale huurwoning'. Dit levert een totale parkeervraag van 67 parkeerplaatsen op ($39 \times 1,7$). In het stedenbouwkundig plan zijn 86 parkeerplaatsen ingetekend. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de vraag.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

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

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het be-

stemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

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

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, parkeerstroken, waterhuishoudkundige voorzieningen, een speeltuin ter plaatse van de bijbehorende aanduiding met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en verhardingen. Op deze gronden mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter worden gebouwd. Aan de plaats en afmetingen van de toegestane bouwwerken kunnen nadere eisen worden gesteld door het bevoegd gezag.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorend bij de op aangrenzende gronden gesitueerde woningen, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en paden. Er gelden separate maximale bouwhoogtes voor verschillende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Aan de plaats en afmetingen van de toegestane bouwwerken kunnen nadere eisen worden gesteld door het bevoegd gezag. Ten slotte kan onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor ontsluitingswegen en straten, waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het verkeer, met daarbij behorende groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, carpoolplaatsen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op de tot 'Verkeer' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, met een maximale bouwhoogte van 9 meter. Aan de plaats en afmetingen van de toegestane bouwwerken kunnen nadere eisen worden gesteld door het bevoegd gezag.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor maximaal 39 woningen, alsmede aan huis verbonden beroepen (onder voorwaarden) en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven. Enkel ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mag worden voorzien in gestapelde woningbouw. Verder gelden separate bouwregels voor hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Aan de plaats en afmetingen van de toegestane bouwwerken kunnen nadere eisen worden gesteld door het bevoegd gezag. Daarnaast geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'erf uitgesloten' bebouwing en het gebruik als erf is uitgesloten. Er zijn specifieke gebruiksregels opgenomen met betrekking tot strijdig gebruik. Er kan onder voorwaarden worden afgeweken van de specifieke gebruiks- en bouwregels. Ten slotte is een voorwaarde-

lijke verplichting opgenomen met betrekking tot de aanleg en instandhouding van hagen.

Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht. Noemenswaardig is nog wel de regeling ten aanzien van parkeren.

Parkeren

In de overige regels is een parkeerregeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform het parkeerbeleid van de gemeente Baarn. Hier kan onder voorwaarden van worden afgeweken.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan toegezonden aan de provincie Utrecht en het waterschap Vallei en Veluwe. Zij hebben geen vooroverlegreactie ingediend.

6.2.2 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan Baarn, Troelstralaan heeft van 11 juni 2021 tot en met 22 juli 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er is één zienswijze ingediend, deze heeft niet geleid tot wijzigingen aan het bestemmingsplan. Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.