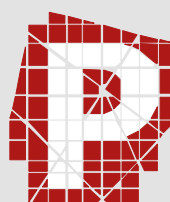


Bestemmingsplan Bouw 28 woningen

Ericastraat 16-18 te Baarn

Gemeente Baarn



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Identificatiecode: NL.IMRO.0308.BP0095-VA01

Datum: 6 september 2021

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes en mevr. H.N.E. de Roos

Kenmerk Plannen-makers: PM19042

Opdrachtgever: JBB Vastgoed Ontwikkeling B.V.



Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL002150639B90
KvK nummer: 59112751



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied	5
2.2	Beschrijving plan	6
2.3	Beeldkwaliteit	7
3	Beleidsmatige onderbouwing	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal en Regionaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	16
4.1	Milieueffectrapportage	16
4.2	Bedrijven en milieuzonering	17
4.3	Geluidhinder	17
4.4	Natuurbescherming	17
4.5	Erfgoed	21
4.6	Bodemkwaliteit	22
4.7	Luchtkwaliteit	23
4.8	Externe Veiligheid	25
4.9	Waterbeheer	28
4.10	Verkeer en parkeren	30
4.11	Duurzaamheid	31
5	Juridische planbeschrijving	33
5.1	Plansystematiek	33
5.2	Opzet van de regels	33
5.3	De bestemmingen	34
6	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7	Bijlagen	36



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

In Baarn staat aan de Ericastraat een leegstaand bedrijfsgebouw. De initiatiefnemers zijn voornemens het gebouw te slopen en op de locatie 28 woningen te realiseren. De vigerende bestemming van de locatie is 'gemengd-2', waarbij een drukkerij, kantoren, bedrijven cat. 1 en 2 en één bedrijfswoning zijn toegestaan. Reguliere woningen op de locatie zijn niet toegestaan op basis van de vigerende bestemming Gemengd. Een klein deel van het planperceel heeft alreeds de bestemming regulier woningen en geeft ruimte voor twee woningen.

Een nieuw bestemmingsplan is nodig om de beoogde woningbouw op de locatie planologisch en juridisch mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in.

1.2 Leeswijzer

Onderhavig bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

Na de toelichting volgen de regels inclusief de bijlagen en de verbeelding van het bestemmingsplan.



2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Ericastraat 16-18 te Baarn. Het ligt in de wijk Oosterhei in het zuiden van Baarn. Een gedeelte van de woonwijk (Nieuw Oosterhei) is afgelopen jaren heringericht. Het planperceel ligt ingeklemd tussen de Ericastraat en Dahliastraat. Aan de overige zijden zijn woningen en maatschappelijke bestemmingen gelegen.



Figuur 1. Plangebied in omgeving. Plangebied aangeduid met rode cirkel.



Figuur 2. Plangebied in nabije omgeving. Plangebied in rood kader.



2.2 Beschrijving plan

2.2.1 Voorgaande ontwikkelingen

In de huidige situatie is het plangebied bebouwd met een bedrijfsgebouw. Het gebouw was in gebruik als drukkerij van Uitgever Bosch en Keuning. Het bedrijfsgebouw staat al enige tijd leeg. Op 26 augustus 2020 heeft er zelfs een grote brand gewoed in het leegstaande pand. De sloop van het gebouw en de ontwikkeling van woningen op het perceel draagt bij aan een verzorgde indruk en veiligheid in de omgeving.

Het project maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van een groter gebied in de wijk Oosterhei in Baarn waar diverse bedrijven waren gevestigd. Het bedrijventerrein werd omringd door woningen. Op een naastgelegen gedeelte van het terrein van de voormalige drukkerij Bosch & Keuning zijn al door Holland Huis eengezinswoningen gerealiseerd aan de Ericastraat. In de tweede fase zijn er 32 eengezinswoningen en 2 appartementsgebouwen gerealiseerd in de Meester Pluimhof. De woningen zijn ruim opgezet en voor de kinderen is een kinderspeelplaats aangelegd. In de derde fase is een ander gedeelte van het bedrijventerrein getransformeerd, waarbij 16 starterswoningen aan de Ericahof werden gerealiseerd. Aan de Dahliastraat zijn een tweetal verenigingsgebouwen gerealiseerd voor een speeltuinvereniging en postduivenvereniging. Verder zijn er in deze straat nog 10 seniorenwoningen gerealiseerd. De herontwikkeling van het perceel sluit dus aan op de grootschalige transformatie van de omgeving.

2.2.2 Planbeschrijving

Het plan bestaat uit de sloop van het bestaande en leegstaande bedrijfsgebouw. Op het perceel worden vervolgens 28 woningen gerealiseerd. De woningen zijn verdeeld over 5 woonblokken met in totaal 10 hoekwoningen en 18 tussenwoningen. Aan de zijde van de Ericastraat worden 16 woningen gebouwd en aan de zijde van de Dahliastraat worden 12 woningen gebouwd. Tussen de twee rijen woningen in bevinden zich de achtertuinen die op het oosten en noordoosten of het zuidwesten georiënteerd zijn. In elke tuin bevindt zich een berging. Een groot gedeelte van de tuinen is aan de achterzijde via een steeg bereikbaar. De voorzijde van de woningen zijn via voetgangerspaden bereikbaar.

Parkeergelegenheid

Aan de noordzijde van het plangebied wordt een parkeerhofje beoogd met 6 parkeerplaatsen en de mogelijkheid voor het realiseren van 5 garageboxen. Aan de Ericastraat komen verder 21 gestoken en 3 langsrij parkeerplaatsen. Aan de Dahliastraat zijn 22 gestoken parkeerplaatsen voorzien. In totaal zijn in het plangebied 52 parkeerplaatsen beoogd.

Openbaar groen

Bij de verschillende hoekpunten van de woongebouwen zijn aan de straat bomen voorzien in een groen vak. Ook bij het parkeerhofje komen twee bomen. De grote boom die aan de ingang van het parkeerhofje staat wordt behouden.





NIEUWBOUW WONINGEN AAN DE ERICASTRAAT EN DAHLIASTRAAT

28 WONINGEN

- 10 hoekwoningen (grijs)
- 18 tussenwoningen (lichtgrijs)
- 57 parkeerplaatsen
of
- 52 parkeerplaatsen en 5 garageboxen

Figuur 3. Planoverzicht Ericastraat/Dahliastraat met bouw van 28 woningen. (Bron: Centrum Architecten)

2.2.3 Beeldkwaliteit

Voor de stedenbouwkundige uitwerking is gekozen voor een bebouwingstypologie van grondgebonden woningen dat aansluit bij de omgeving. De nokrichting is ook evenwijdig aan de straat uitgewerkt. De woningen staan in een duidelijke rooilijn zonder verspringingen in de gevelwand op individueel pand niveau.

Het dorps karakter van de omgeving wordt verder versterkt door relatief nauwe straatprofielen met kleine voortuinen. De kleine voortuinen vragen wel een zorgvuldige afwerking van de erfgrenzen en van een zorgvuldige uitwerking van het openbaar groen. Op regelmatige plekken in het straatprofiel is ruimte opgenomen voor plantvakken met daarin bomen.

Qua architectuur wordt voor de ontwikkeling een eenduidig architectuurbeeld nagestreefd. De woningen vormen daardoor een duidelijke eenheid.



3 Beleidsmatige onderbouwing

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het geldende beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Paragraaf 3.1 belicht het rijksbeleid. Het provinciaal/regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 3.2 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 3.3.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Wet ruimtelijke ordening / Omgevingswet

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Naar verwachting treedt in 2022 de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke omgeving. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijkere regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming.

3.1.2 Omgevingsvisie / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Nationale Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is een instrument van de Omgevingswet. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De ontwerp-NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Dit kan worden bereikt door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties.

De opgaven die voort komen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie



- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Binnen deze prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen en voor thema's en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid.

Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes die helpen om beleidskeuzes te maken:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

Planspecifiek

Door het nationale karakter van de SVIR en de relatief kleine schaal van onderhavig plan gelegen in het stedelijk gebied van Baarn, heeft dit bestemmingsplan geen direct raakvlak met het nationale beleid. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan niet in strijd is met de SVIR.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.

Planspecifiek

Voorliggende planontwikkeling betreft een herontwikkeling van een reeds bestaand bebouwd terrein. Een bedrijfspand in bestaand stedelijk gebied maakt plaats voor een 28-tal woningen. Voorliggend plan voldoet hiermee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Natuurnetwerk Nederland
- Grote rivieren
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Waddenzee en waddengebied
- Kustfundament



- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- Rijksvaarwegen
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Elektriciteitsvoorziening
- Defensie
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de bouw van 28 woningen in het stedelijke gebied van Baarn. Het plan heeft geen raakvlak met één van de beschreven projecten van het Barro.

3.2 Provinciaal en Regionaal beleid

3.2.1 Provinciaal ruimtelijke structuurvisie 2013 - 2028

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS, 2013, herijkt 2016) beschrijft de provincie Utrecht haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. De PRS is samen met de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie volgende paragraaf) in 2016 herijkt en opnieuw vastgesteld. Daarbij is aangegeven welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Het beleid wordt onder meer via de PRV tot uitvoering gebracht.

In de PRS is de ambitie opgenomen om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie, met een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De provincie heeft een goede uitgangspositie voor een aantrekkelijke toekomst. De volgende onderdelen zijn vooral bepalend voor het succes van de provincie:

- Utrecht ligt centraal: vanwege de centrale ligging is de provincie een aantrekkelijke vestigingsplaats voor wonen en werken;
- Utrecht heeft aantrekkelijke steden en landschappen: de rijke schakering van woon-werk en natuurgebieden op korte afstand van elkaar zorgt voor een aantrekkelijke schaal van de leefomgeving;
- Utrecht is sterk in kennis en cultuur: inwoners hebben een relatief hoog opleidingsniveau en er zijn kansen voor een bloeiende kenniseconomie.

De provincie wil de kracht van de regio verder ontwikkelen. Het beleid is erop gericht de aantrekkelijkheid voor wonen, werken en recreëren verder te ontwikkelen. In het ruimtelijk beleid worden drie pijlers onderscheiden die gezamenlijk staan voor een integrale aanpak: een duurzame leefomgeving, vitale dorpen en steden en landelijk gebied met kwaliteit. Op basis daarvan wil de provincie het accent leggen op de binnenstedelijke opgave, door minimaal 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk te realiseren. Daarnaast wil de provincie de kwaliteit van het landelijk gebied behouden en versterken. Cultuurhistorische waarden, landschappelijke kwaliteiten en natuur spelen daarbij een belangrijke rol.

Planspecifiek

Het plangebied is onderdeel van het stedelijke gebied van Utrecht. De volgende voor het plangebied belangrijke waarden zijn benoemd: stad en land gezond, duurzame energie en vitale steden en dorpen. De focus ligt op binnenstedelijke ontwikkeling, de inzet op energie neutrale woningen, en de ontwikkeling van een groenblauwe en recreatieve structuur.

Voorliggend plan sluit aan op de omschreven voorwaarden in de PRS waarbij nieuwe woningen grotendeels binnenstedelijk gerealiseerd worden.



3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De provinciaal ruimtelijke verordening (PRV) is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De PRV is in 2016 herijkt, in 2017 zijn er correcties doorgevoerd en in 2018 is een 2e partiële herziening vastgesteld. De PRV heeft als doel de provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De basis van de PRV is de Structuurvisie 2013-2028.

Planspecifiek

Het bestemmingsplan is gelegen binnen stedelijk gebied van Baarn en maakt deel uit van het Landschap Utrechtse Heuvelrug. Vanuit de PRV volgen geen beperkingen voor voorliggend plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie en structuurvisie 'Baarn in 2030' (2013)

In de structuurvisie 'Baarn in 2030' zijn de beleidskaders van de gemeente tot en met 2030 in hoofdlijnen vastgesteld.

De visie op Baarn in 2030, die bestaat uit een overkoepelend en samenhangend ideaalbeeld, is uitgewerkt in de volgende zes thema's:

- Hoogwaardig wonen.
- Levendig centrum met hoog voorzieningenniveau.
- Groene en blauwe vertoeftplekken.
- Bestendige bedrijvigheid.
- Sociale samenhang.
- Bestuurlijke zelfstandigheid.

Daarnaast zijn de thema's 'bereikbaar en leefbaar' en 'duurzaam en klimaatbestendig' belangrijke ondersteunende pijlers die als rode draad in alle thema's terugkomen.

Planspecifiek

Het plangebied maakt onderdeel uit van gebied dat door de gemeente Baarn aangewezen is voor herstructurering en nieuwbouw door middel van inbreiding. Voorliggend plan werkt deze visie uit door de sloop van het bestaande kantoorpand en de realisatie van 28 woningen.



Figuur 4. Structuurvisie kaart. Plangebied nabij rode marker.



3.3.2 Visie Wonen 2019

Planspecifiek

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: door
 - splitsen van grote woningen;
 - 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;
- 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.

Planspecifiek

In het plan zijn 28 woningen opgenomen. Daar het om meer dan 10 woningen gaat is het afwegingskader woningbouw uit de visie wonen is van toepassing. Om te voldoen aan dit afwegingskader zal 30% van het plan (8 woningen) in de categorie "Middeldure koop: €200.000,- tot €300.000,-" worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan het woonbeleid, er volgen uit de woonvisie geen verdere randvoorwaarden of uitgangspunten die van toepassing zijn op het plan.

3.3.3 Welstandsbeleid

Bij bouwplannen regelt het welstandsbeleid de verschijningsvorm van bouwwerken. Met het uiterlijk van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Doel van het welstandsbeleid is bij bouwplannen een welstandsbeoordeling te maken en het toezicht op welstand op een effectieve en controleerbare wijze in te richten.

Het welstandsbeleid is vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn (januari 2014) en geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

Planspecifiek

Het plangebied maakt deel uit van Baarn Zuid – Oost en valt in gebied D3 Nieuwe Oosterhei. De omschrijving van de bebouwing in het gebied luidt als volgt:

De bebouwing omvat rijwoningen van 2 bouwlagen met kap met veelal ondiepe voortuinen. De bebouwing rondom de oudere Ericastraat wijkt af in vorm en uitstraling. Ook het oostelijk deel van de Bremstraat, nabij de Maatkampweg, wijkt in bebouwing en verkaveling af.

Aandachtspunten en ambitie

Gebouwen

- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle bouwwerken
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik
- Volg bij nieuw-, herbouw of uitbreiding de bestaande rooilijn
- Zoek per cluster naar eenheid in de massaopbouw van het hoofdgebouw
- Zorg voor een individuele uitstraling bij vrijstaande panden
- Houd de voortuinen open: plaats geen bouwwerken (zoals carports) vóór de voorgevel

Percelen

- Laat ondiepe voortuinen, niet dichtslibben met andere bouwwerken
- Laat verharding in de voortuin achterwege; groen bepaalt de kwaliteit
- Maak lage erfscheidingen langs de straten, met aandacht voor samenhangende vormgeving per blok / cluster

Openbare ruimte

- Richt de straat in met smalle functionele profielen met parkeerruimte en trottoir



- Streef bij herinrichting naar meer contrast door rechte straten (beperk de verspringingen) en kleur (rood)
- Streef, waar mogelijk in de smalle straatprofielen, naar meer bomen in het straatbeeld
- Belangrijk is dat de ruimte van het straatprofiel overeind blijft (gevel tot gevel)

Ruimtelijk streefbeeld

- Éénduidige architectuur: éénheid gebouwen per rij of cluster met nokrichting evenwijdig aan de straat
- Duidelijke rooilijn (ook bij nieuwbouw)
- Dorpse straatbeelden met smalle profielen
- Woningen dicht op de straat met ondiepe groene voortuinen
- Zorgvuldige inrichting openbare ruimte met traditionele materialen (gebakken klinkers in verschillend verband en kleur)
- Bij nieuwbouw aandacht voor samenhangende vormgeving erfscheiding per blok

Beeldkwaliteit

Voorliggend plan sluit aan bij het welstandsbeleid van de gemeente. De 28-tal woningen zijn verdeeld over 5 rijtjes, waarbij de woningen een duidelijke en gelijke rooilijn hebben. Er wordt een eenduidig architectuurbeeld nagestreefd waardoor het plan als een geheel herkenbaar blijft. De woningen krijgen kleine voortuinen met een eenduidige erfafscheiding. Door de kleine voortuinen wordt het ook een relatief smal straatprofiel wat aansluit op het dorps karakter van de omgeving.

De daadwerkelijke toetsing van het plan aan het welstandsbeleid vindt plaats als onderdeel van de omgevingsvergunning. Er heeft al wel een eerste overleg met de welstandscommissie Mooi Sticht plaatsgevonden. De conclusie van dit overleg is dat het plan in hoofdlijnen past in het welstandsbeleid. Er is nog wel nadere informatie nodig om een definitief advies te geven. Voorliggend bestemmingsplan maakt een positief welstandsadvies bij de omgevingsvergunning goed mogelijk. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

3.3.4 Vigerend bestemmingsplan

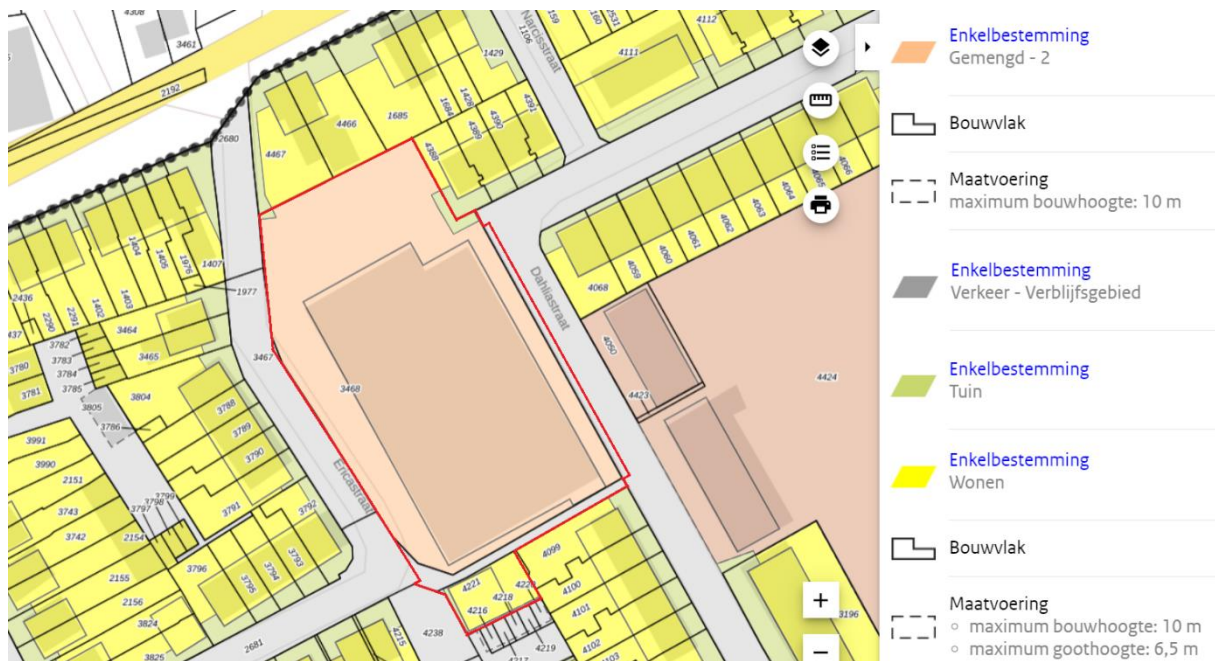
Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is 'Nieuwe Oosterhei' van de gemeente Baarn. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 25 september 2013.

Planspecifiek

Onderstaand is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven. De uitsnede toont dat het huidige toegestaan gebruik van het bedrijfsgebouw Gemengd is. De bestemming Gemengd-2 is bestemd voor drukkerij, kantoren, bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2, en één bedrijfswoning. Daarnaast is in de zuidelijke punt van het plangebied de bestemming wonen aanwezig. Verder zijn kleine gedeeltes van het planperceel nog aangegeven als verkeer- of tuinbestemming.

Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn twee woningen alreeds toegestaan. De bouw van de overige 26 woningen is niet toegestaan ter plaatse van de gemengde bestemming. Daarnaast dient het bouwvlak aangepast te worden om de woningen mogelijk te maken. Om de ontwikkeling te realiseren is een nieuw planologisch kader nodig. Voorliggend plan voorziet in het nieuwe planologische kader.





Figuur 5. Uitsnede vigerend bestemmingsplan. Plangebied in rood kader. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging er optreedt en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd is.

4.1 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetswijziging kon bij de vraag of er een MER moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor mer-plichtige activiteiten, zijn deze getalsmatige grenzen niet meer 'hard', maar hebben ze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een planmer moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn.

Een planmer is wettelijk verplicht wanneer:

- Het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project-)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project-)mer noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan activiteiten mogelijk maakt die kunnen leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (dan is een passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

Een project-mer of besluit-mer betreft een besluit op grond waarvan geen nader besluit mer- of (beoordelings-)plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer- (beoordelings-)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een mer-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

De wetswijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een mer-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (planmer). Ingeval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële mer-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

Planspecifiek

Voorliggend plan valt in categorie D11.2 'Stedelijk ontwikkelingsproject'. Het plan overschrijdt de getalsmatige grenzen van het Besluit m.e.r. (kolom C en D) niet. Deze grenzen zijn.

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.
--------	---	---



Dit betekent dat er sprake is van een vormvrije mer beoordeling. Voor voorliggend plan kan op basis van de in hoofdstuk 2 beschrijving van het plan en hoofdstuk 4 de milieutechnische uitvoerbaarheid voldoende inzicht gegeven worden in de kenmerken, plaats en de potentiële milieugevolgen van het plan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen), worden hinder en gevaar beperkt of voorkomen en wordt het voor bedrijven of woonfuncties mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure *Bedrijven en Milieuzonering* richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

In de brochure wordt onderscheid gemaakt in verschillende omgevingstypen. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Planspecifiek

Voorliggende planontwikkeling houdt het veranderen van een gemengd (bedrijfs)perceel naar een woonfunctie in. Om het plangebied heen liggen voornamelijk woonbestemmingen en een maatschappelijke bestemming. Er worden geen bedrijven in de omgeving beperkt of vormen een belemmering voor het plan. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

4.3 Geluidhinder

Geluidhinder door verkeer en industrie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoeksverplichtingen gesteld.

Planspecifiek

In voorliggend plan wordt het plangebied omgeven door 30 km/h wegen. Er bestaat vanuit de Wet geluidhinder dan ook geen verplichting voor onderzoek. Verder zijn de wegen rondom het plangebied geen doorgaande wegen maar lokale buurtwegen voor bestemmingsverkeer. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.4 Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de



Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en Nationaal beschermde soorten.

Met de Wet natuurbescherming komt de bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij ruimtelijke ingrepen in principe bij de provincies te liggen. Dit is conform het bestuursakkoord natuur waarin is aangegeven dat de decentralisatie van de taken en bevoegdheden op het vlak van de natuurwetgeving haar beslag zal krijgen in de Wet natuurbescherming. Provincies nemen hiermee de taak over die tot nu toe werd uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl). Daarmee is de provincie bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en activiteiten (hierna genoemd 'handelingen') bij Natura 2000-gebieden (de gebiedsbeschermingsbepalingen) en dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

4.4.1 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Bij het transformeren van een locatie moet beoordeeld worden of er geen beschermde gebieden en of soorten benadeeld worden als gevolg van de planontwikkeling. Voor voorliggend plan hoeven geen bomen gekapt of watergangen gedempt te worden. Wel worden bosschages verwijderd en zal de bestaande bebouwing gesloopt worden waar mogelijk gebouwbezonende soorten kunnen zitten. Om te beoordelen of beschermde soorten worden benadeeld is een Ecologische QuickScan uitgevoerd, zie bijlage 1. De conclusie van het onderzoek luidt:

Natuurgebieden H.3

Natura2000 §3.2.1

- Habitattypen

- Soorten

NNN-gebieden §3.2.2

Structuurvisie Utrecht §3.2.3

Gevolgen

Negatieve effecten op de doelsoorten van de Natura2000-gebieden 'Arkemheen' en 'Eemmeer & Gooimeer Zuidoever' zijn niet aan de orde.

Nee

Nee

Nee

Soortgroep H.4

Flora §4.2

Algemeen §4.3.3 en 4.3.5

Overtreding verbodsbepalingen

Nee

Voor de beschermde soorten, Bastaardkikker, Eekhoorn en Egel geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Utrecht. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.

Vogels §4.3.1

Nee. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de Wnb, zijn niet aangetroffen of te



	verwachten binnen het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
Vissen §4.3.2	Nee
Amfibieën §4.3.3	Nee, mits voorkomen wordt dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.
Reptielen §4.3.4	Nee
Zoogdieren §4.3.5	Nee
Vleermuizen §4.3.6	De aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied kan niet worden uitgesloten. Aanvullend jaarrond onderzoek is noodzakelijk.
Overige soorten §4.3.7	Nee

Algemene zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Natuurinclusief bouwen

In de lijst duurzame uitgangspunten mag aandacht en zorg voor de biodiversiteit niet ontbreken. Ondanks dat er geen vogel- en vleermuisverblijven in de huidige bebouwing zijn geconstateerd kan in de nieuwe of gerenoveerde bebouwing in het plangebied rekening gehouden worden met de, nu afwezige, Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen door het inbouwen van nestkasten en vleermuiskasten. Er zijn tegenwoordig vele interessante mogelijkheden voor het creëren van ruimtes voor vogels en vleermuizen op de markt. Enkele aanbieders zijn: Faunaprojecten.nl, Veldshop.nl, Vivarapro.nl.

Effecten op vleermuizen door voorgenomen planontwikkeling kunnen niet worden uitgesloten. Er wordt daarom aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. Onderzoek naar vleermuizen dient op basis van het vleermuisprotocol jaarrond uitgevoerd te worden. Dit houdt in dat tussen maart en september op een vast aantal tijden door middel van een veldbezoek beoordeeld moet worden of deze soort daadwerkelijk aanwezig is. Gezien de lange onderzoeksperiode is ervoor gekozen om de ontwerpfase van het bestemmingsplan alvast te doorlopen. Het nader vleermuisonderzoek zal als bijlage 2 aan het bestemmingsplan worden toegevoegd voorafgaand aan de vaststelling. Als vleermuizen daadwerkelijk aangetroffen worden zal een ontheffing aangevraagd worden vooruitlopend op de sloop van de bebouwing. Daarnaast zal sowieso een aantal vleermuiskasten opgenomen worden in de nieuw te realiseren woningen.

Effecten op vleermuizen door voorgenomen planontwikkeling kunnen niet worden uitgesloten. Er is daarom aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd, zie bijlage 2. In dit onderzoek is geconcludeerd dat er vleermuizen in het plangebied aangetroffen zijn, namelijk de kleine dwergvleermuis. Het plan heeft daarom negatief effect of de instandhouding van beschermde soorten. Het ligt in de lijn der verwachting gezien de aangetroffen soort dat de sloop van de bebouwing en de



nieuwbouw van de woningen mogelijk is wanneer afdoende compenserende maatregelen getroffen worden. Er zal dan ook een activiteitenplan opgesteld worden met compenserende maatregelen en voorgelegd worden aan het bevoegd gezag, de provincie.

Op voorliggend bestemmingsplan wordt gelijktijdig besloten met de omgevingsvergunning. Het activiteitenplan zal dan ook ingediend worden bij het bevoegd gezag om een verklaring van geen bedenking te krijgen voor de omgevingsvergunning. Door de koppeling van het bestemmingsplan met de omgevingsvergunning worden beschermde soorten in voorliggend bestemmingsplan afdoende geborgd. Het onderdeel beschermde soorten vormt voor het bestemmingsplan dan ook geen belemmering voor de vaststelling. Het activiteitenplan zal als separate bijlage bij de omgevingsvergunning ingediend worden.

4.4.2 Natuurgebieden

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen (extern) effect hebben op nabijgelegen natuurgebieden. De gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet vindt plaats via de Natura 2000-gebieden met Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Daarnaast zijn de provincies verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit is de vroegere Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarische gebied.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen bestaande natuurgebieden (waaronder de 20 Nationale Parken) en nieuwe natuurgebieden, landbouwgebieden beheerd volgens agrarisch natuurbeheer, alle Natura 2000-gebieden en alle grote wateren van Nederland (meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee).

Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

Op 15 juni 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld. Het PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Een gedeelte van de toekomstige afname van stikstofdepositie kan vervolgens worden opgevuld door economische activiteiten die leiden tot een toename van stikstofdepositie. In de praktijk blijkt echter dat de afname van stikstofdepositie als gevolg van de maatregelen niet gegarandeerd kan worden. Daarom heeft op 29 mei 2019 de Raad van State een uitspraak gedaan waarin de Raad oordeelt dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt.

Het uitgangspunt is sindsdien nog steeds dat voor nieuwe initiatieven aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofemissies en -deposities ontstaan als gevolg van het initiatief. Het instrument waarmee de stikstof berekend kan worden is de AERIUS Calculator (update april 2020).

Planspecifiek

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd gebied zoals het Natuurnetwerk Nederland, Natura 2000-gebied of weidevogelgebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is 'Arkemheen' en bevindt zich op 7,3 km afstand van het plangebied. Natura-2000 gebied 'Eemmeer & Gooimeer Zuidoever' ligt op 7,5 km afstand van het plangebied.





Figuur 6. Nabijgelegen natuurgebieden. Plangebied aangeduid met rode stip.

De Ecologische Quicksan concludeert dat qua gebiedsbescherming er geen negatieve externe werking is op nabijgelegen natuurgebieden en hun doelsoorten. Verder is er geen aanbeveling tot verder onderzoek betreffende de stikstofdepositie. In aanvulling hierop wordt onderstaand deze conclusie extra ondersteund door middel van indicatiecijfers over stikstofemissie door woningbouw.

In de Handreiking woningbouw en AERIUS van de Rijksoverheid (Januari 2020 | 20400607) is een indicatietabel opgenomen voor de stikstofdepositie als functie van de afstand tussen de woningen en het natuurgebied. Bij zowel het gebruik als de aanleg van 50 woningen en een afstand van meer dan 7 km vindt er geen stikstofdepositie op het Natura-2000 gebied plaats. In voorliggend plan worden er minder dan 50 woningen gebouwd en is het plangebied meer dan 7 km verwijderd van het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied. Op basis van de indicatiecijfers is het niet aannemelijk dat door voorgenomen ontwikkeling stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden plaatsvindt. Een verdere Aeriusberekening is niet nodig.

Het aspect Gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.5 Erfgoed

Het archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Erfgoedwet, vastgesteld in 2016, regelt op welke wijze omgegaan dient te worden met archeologisch erfgoed in Nederland.

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de toenmalige Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze Wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd. Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Deze wetten zijn vervangen door de Erfgoedwet, echter overgangsrecht in de Erfgoedwet regelt dat bepaalde bepalingen uit de Monumentenwet (die dus niet in de Erfgoedwet staan) nog van kracht zijn tot de Omgevingswet van kracht is.

Planspecifiek



In het bestemmingsplan is voor de planlocatie geen dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen. Verder zal de grond op de locatie niet dieper geroerd worden dan voor de huidige bebouwing reeds gebeurd is. Eventuele archeologische waarden in de ondergrond zullen niet verstoord worden. Er is dan ook geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.6 Bodemkwaliteit

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

In voorliggend plan wijzigt de bestemming van gemengd, met een drukkerij, naar Wonen. De kwaliteitseisen die aan de grond gesteld worden zijn daarmee strenger dan in de bestaande situatie. Op basis van een eerste inventarisatie in het bodemloket wordt duidelijk dat op de locatie onderzoeken zijn verricht en dat een saneringsnoodzaak aanwezig is. De conclusies van de onderzoeken zijn hieronder verwoord of weergegeven:

Door Klaver Asbestinventarisaties en Advies (2017) (zie bijlage 3) is vastgesteld dat in het gebouw asbest aanwezig is. Geadviseerd wordt bij toekomstige sloop van het onderzochte object de aangetroffen asbesthoudende toepassingen te saneren.

Verder is door Amos Milieutechniek B.V. (2018) (zie bijlage 4) een verkennend onderzoek asbest in grond op het parkeerterrein uitgevoerd. *Geconcludeerd kan worden dat zowel visueel als analytisch geen asbest op de locatie is waargenomen/aangetoond. Verdergaand onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht en met betrekking tot asbest bestaan er geen beperkingen voor eventuele herinrichting van de locatie, noch graafwerkzaamheden op de locatie.*

Wel dient rekening te worden gehouden met het eerder, door AV consultancy B.V. aangetoonde geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK. Voorafgaand aan eventuele herinrichting dienen (na akkoord van het bevoegd gezag) sanerende maatregelen genomen te worden.

De conclusie van het onderzoek verwijst naar verschillende bodemonderzoeken die in het verleden zijn uitgevoerd. In het kader van de herinrichting is in het verleden (2007) op de locatie bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij er een sterke verontreiniging met PAK in de bovengrond werd aangetoond. De grootte van de verontreiniging is vervolgens ingekaderd door verschillende vervolgonderzoeken (2008, 2014).

Door Amos Milieutechniek B.V. werd een aanvullend afperkend bodemonderzoek (2018) (zie bijlage 5) uitgevoerd op het parkeerterrein in het kader van een voorgenomen bodemsanering en daaropvolgende herinrichting van het terrein. De conclusie van het onderzoek luidt:

Middels de aanvullende boringen en analyses is vastgesteld dat de verontreiniging in de kern (ter plaatse van B2001) zich niet dieper dan 1,0 m-mv bevindt. De verontreiniging bevindt zich ter plaatse van boring B2002 tot een diepte van 0,5 m-mv.



Middels de aanvullende boringen is de sterke verontreiniging verder ingekaderd. De omvang van de sterke verontreiniging (klasse 'Niet toepasbaar') wordt geschat op circa 162 m³ (203 m² x 0,8 m. diep).

Bij de voorgaande bodemonderzoeken heeft inkadering plaatsgevonden op basis van de ATI-waarden uit de circulaire bodemsanering. In het kader van de voorgenomen sanering zijn de analysewaarden uit voorgaande onderzoeken nogmaals getoetst. Ditmaal aan de bodemfunctieklassen zoals opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. De bodemfunctieklassen kunnen dienen als terugsaneerwaarden voor de voorgenomen bodemsanering. De opdrachtgever heeft aangegeven dat het voornemen bestaat om op het terrein woningen te realiseren. Hiertoe zal de bodem tot tenminste de bodemfunctie 'Wonen' gesaneerd dienen te worden. Op de situatietekening in de bijlagen is zichtbaar dat ten westen van het geval 5 boringen zijn verricht, waarvan de grondmonsters allen in de functieklassse 'Industrie' vallen. Aan de oostzijde van het geval zijn 7 boringen verricht, waarvan de grondmonsters uit 3 boringen voldoen aan de generieke achtergrondwaarde, 3 boringen/analyses vallen in de bodemfunctieklassse 'Wonen' en 1 monster valt in de bodemfunctieklassse 'Industrie'.

Globaal kan worden gesteld dat de bovengrond aan de oostzijde van het geval van ernstige bodemverontreiniging ontgraven dient te worden als zijnde licht verontreinigde, 'Industrie' grond. De hoeveelheid van deze grond wordt geschat op circa 220 m³ (274 m² x 0,8 m. diep).

Globaal kan worden gesteld dat de bovengrond aan de westzijde van het geval van ernstige bodemverontreiniging kan blijven liggen als zijnde licht verontreinigde 'Wonen' grond. Geadviseerd wordt om ontgravingswand nabij B1006 separaat te analyseren, aangezien hier mogelijk klasse 'Industrie' grond aanwezig kan zijn.

Omdat er meer dan 25 m³ grond sterk verontreinigd is (hetgeen zeer waarschijnlijk vóór 1987 is veroorzaakt), spreekt men van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Alvorens sanering van de verontreiniging mogelijk is dient men een BUS melding in te dienen bij het bevoegd gezag (RUD Utrecht, namens de provincie Utrecht).

Op basis van het bodemonderzoek zijn verdere vervolgacties nodig om de locatie geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Er zal dan ook een saneringsplan opgesteld moeten worden en een BUS-melding ingediend moeten worden om de geconstateerde verontreiniging te saneren. Daarnaast zal na de sloop van de bebouwing de ondergrond nog onderzocht moeten worden.

Omdat een deel van de nadere werkzaamheden pas uitgevoerd kan worden na de sloop zal bij de omgevingsvergunning voor het bouwen definitief aangetoond moeten worden dat de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik. Er is op basis van de reeds uitgevoerde onderzoeken geen aanleiding om aan te nemen dat de vereiste milieutechnische kwaliteit niet gehaald kan worden en tevens dat het plan niet financieel uitvoerbaar is.

4.7 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 1. Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit.

	Toetsing van	Grenswaarde	Advieswaarde
--	--------------	-------------	--------------



Stof			WHO
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	40 µg / m ³
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijnstof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	20 µg / m ³
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	
Fijnstof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	10 µg / m ³

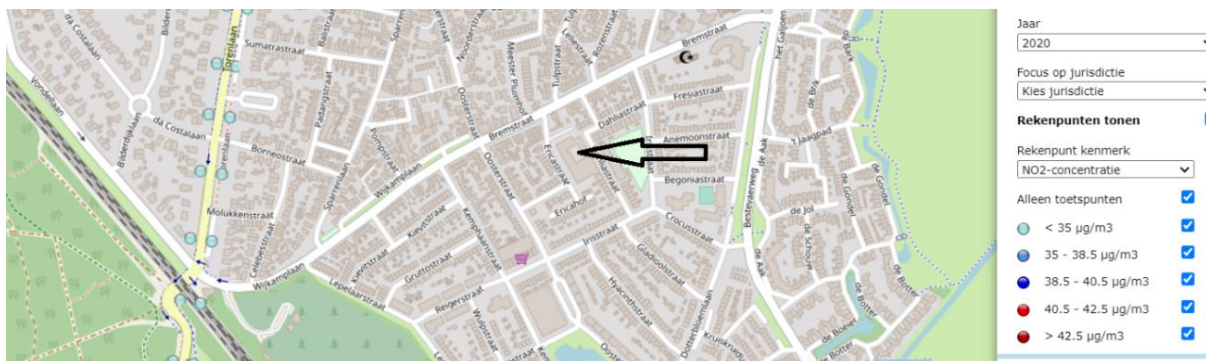
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

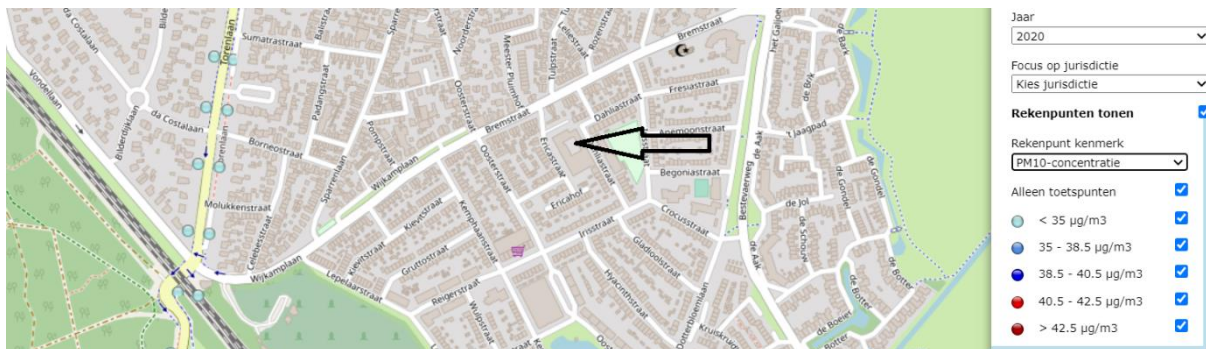
Voorts is de huidige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht, zie onderstaande afbeeldingen. Hiervoor is de site <https://www.nsl-monitoring.nl> geraadpleegd.

De concentraties blijven in 2020 en 2030 op basis van de NSL monitoringstool onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties. De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor fijn stof (PM₁₀) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM_{2,5} wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Voorliggend plan is getoetst aan het wettelijk vereiste.

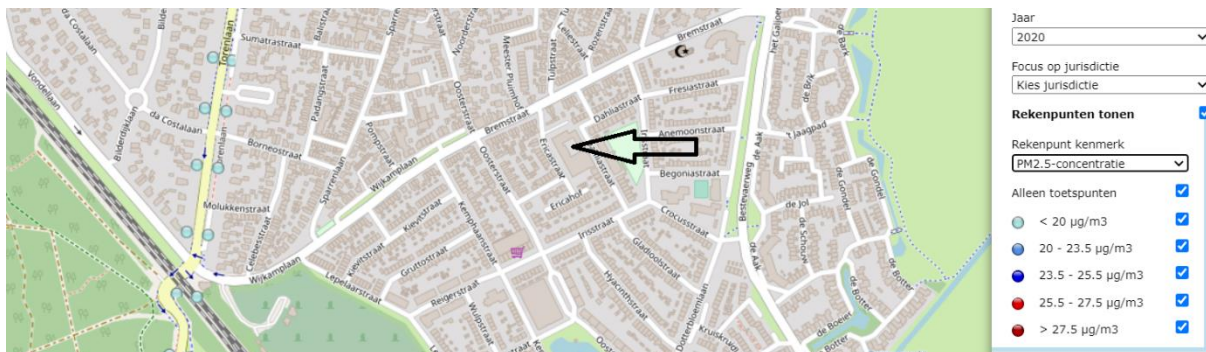


Figuur 7. Concentratie NO₂. Plangebied nabij pijl.





Figuur 8. Concentratie fijnstof PM10. Plangebied nabij pijl.



Figuur 9. Concentratie fijnstof PM2,5. Plangebied nabij pijl.

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen beletsel voor dit plan.

4.8 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen; (*Bevi staat voor Besluit externe veiligheid inrichtingen*)
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare



objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is, dit risico moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico des te zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedsfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor sommige transportassen wordt rekening gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te beoordelen of er risico's Externe Veiligheidsrisico's zijn, is de risicokaart van de provincie geraadpleegd. De risicokaart toont dat er geen Bevi-inrichtingen, en buisleidingen aanwezig zijn nabij het plangebied. Het plan ligt dan ook niet binnen plaatsgebonden risicocontouren van risicobronnen. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van het spoor Amsterdam – Amersfoort. Over deze route vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het spoor ligt op 530 meter. Gezien de afstand tot het spoor en grote hoeveelheid woningen tussen het spoor en het plangebied heeft de beoogde



ontwikkeling nihil gevolgen voor de berekening van het groepsrisico. Het is dan ook aannemelijk dat het groepsrisico niet zal toenemen zoals bedoeld in artikel 8 lid 2 van het Besluit externe veiligheid transportroutes.



Figuur 10. Overzicht risicokaart. Plangebied in rode cirkel.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Gezien bovenstaande conclusies zijn van uit het aspect Externe veiligheid geen aanvullende randvoorwaarden van toepassing op het plan. Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.



4.9 Waterbeheer

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Wettelijk kader

Op rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.



Waterschap Vallei en Veluwe

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Vallei en Veluwe. In het Waterbeheerprogramma 2016-2021 geeft het waterschap de acties aan om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren.

Het Waterschap is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbare 'Vallei en Veluwe'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Naast het beheerplan beschikt het Waterschap over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening.

Planspecifiek

Beheer watersysteem en waterketen

In en om het plangebied zijn geen watergangen aanwezig.

Lozen van afvalwater

In voorliggend plan betreft het enkel huishoudelijk afvalwater. Het systeem voor huishoudelijk afvalwater zal worden aangesloten op het (bestaande) vuilwaterriool van het perceel.

Hemelwater

Lozen van hemelwater – Het hemelwater wordt afgevoerd op eigenterrein, via een infiltratiesysteem.

Toename verharding - Een groot gedeelte van het perceel ter plaatse van en rondom het gebouw is in de huidige situatie verhard. Op het perceel wordt het gebouw gesloopt. In de beoogde situatie blijft de verharding ten bate van verkeer en parkeren nagenoeg gelijk. Het gebouw (met binnentuin) wordt vervangen door twee rijen woningen met achtertuinen. Het verharde oppervlak zal afnemen van 3.350 m² tot 2.845 m², zoals ook te zien is in onderstaande afbeelding. Vanwege de afname van verharding zijn geen water compenserende maatregelen nodig.



Figuur 11. Overzicht van verharding in bestaande situatie en nieuwe situatie. (Bron: Centrum Architecten)



Uitloging van bouwmaterialen - Bij de nieuwbouw van de woningen zullen geen uitloogbare materialen worden toegepast. Kunststof en EPDM zijn daarin de oplossingen voor zink en lood.

Conclusie

Gezien bovenstaande vormt het aspect Water geen belemmering voor onderhavig plan.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek

In voorliggend plan worden 28 woningen gebouwd. Twee van deze woningen zijn reeds mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. De overige 26 woningen komen in plaats van een bedrijfsgebouw. Voor de 26 woningen dient beredeneerd te worden of de parkeervoorzieningen en verkeersstructuur voldoende zijn.

Parkeereis en parkeervoorziening

De parkeernormen zijn gebaseerd op de normen van de gemeente Baarn. De parkeereis voor de woningen wordt berekend voor rijtjes koopwoningen (hoek/tussen) in rest bebouwde kom in matig stedelijk gebied. De parkeereis komt daarmee op (1,7 +0,3 bezoekersparkeren is) 2,0 pp per woning.

In totaal worden er nieuwe 26 woningen bestemd. Dit betekent dat de gemiddelde parkeereis uitkomt op $(2,0 \times 26 =) 52$ parkeerplaatsen. In het plangebied worden 52 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er is dus voldoende parkeergelegenheid in het plangebied voor de woningen.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie als gevolg van de bouw van 26 woningen is volgens het CROW gemiddeld 7,1 vervoersbewegingen per dag per woning. In totaal betekent dit een verkeersgeneratie van 184,6 vervoersbewegingen per dag in en rondom het plangebied.

De huidige verkeersstructuur is berekend op de vervoersbewegingen van de functie van het bestaande gebouw. Planologisch gezien mag op de locatie een bedrijf/kantoor zitten. De verkeersgeneratie voor een bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (zoals industrie, werkplaats) is 9,1-10,9 ritten per 100 m² bvo (in matig stedelijk gebied en rest bebouwde kom). Indien uitgegaan wordt van een kantoorfunctie zonder balie betreft de verkeersgeneratie 6,3-8,1 ritten per 100 m² bvo (in matig stedelijk gebied en rest bebouwde kom).

Het gebouw heeft een oppervlakte van 1.730 m² en is drie verdiepingen hoog. Het pand heeft een bvo van 5.190 m² (1.730x3). Uitgaande van een arbeidsintensief bedrijf bedraagt de verkeersgeneratie 519 ritten per werkdag ($10 \times 5.190/100$). Wanneer uitgegaan wordt van een kantoorfunctie bedraagt de verkeersgeneratie 374 ritten per werkdag ($7,2 \times 5.190/100$).

In beide gevallen bedraagt de verkeersgeneratie als gevolg van de bedrijfs- of kantoorfunctie minstens het dubbele dan de verkeersgeneratie door de woningen. De verkeersgeneratie door de bouw van woningen legt niet meer belasting op het verkeer dan de bestaande functie van het gebouw.

Het aspect Verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor voorliggend plan.



4.11 Duurzaamheid

Europees- en Rijksbeleid

De overheid zet in op klimaatadaptatie en klimaatmitigatie. Klimaatadaptatie betekent dat er maatregelen worden genomen om Nederland te beschermen tegen de risico's ten gevolge van klimaatverandering. Daarnaast is er klimaatmitigatie om verdere klimaatverandering te beperken door de uitstoot van broeikasgassen te verminderen.

De opgaven voor klimaatneutraliteit zijn:

Energiebesparing	het energiegebruik sterk verminderen door besparingen en innovaties
Hernieuwbare energie	de energie die we nog nodig hebben duurzaam opwekken
Energie-efficiëntie	energie- of warmte vragende en energie- of warmte leverende functies bij elkaar brengen

Toetsingskader

Het Rijk heeft ambitieuze klimaatdoelen gesteld die via diverse convenanten en akkoorden (zowel met het bevoegd gezag, bedrijfsleven en marktpartijen) zijn geborgd. Alleen via het Bouwbesluit geldt een wettelijke verplichting om bij bestemmingsplannen aandacht te besteden aan (duurzame) energie. Er zijn wel mogelijkheden beschikbaar om aandacht te besteden aan energie in het bestemmingsplan onder meer door de Energieprestatie op Locatie (EPL) en Energieprestatieadvies (EPA) en door het bieden van mogelijkheden voor de productie van duurzame energie.

Provinciaal beleid

De provincie stelt in de provinciale verordening:

Wij streven bij gebiedsontwikkelingen naar zelfvoorzienendheid voor energie. Wij nemen bij uitleglocaties en transformatieopgaven de voorwaarde op dat gemeenten en initiatiefnemers in ruimtelijke plannen dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie, waarbij onder meer wordt gedacht aan toepassing van restwarmte, warmte- en koudeopslag, aardwarmte, zonne-energie en biomassa.

Wij hebben de ambitie om in 2040 het grondgebied van de provincie Utrecht klimaatneutraal georganiseerd te hebben. Het gaat hierbij niet alleen om CO₂-reductie, maar ook om het onafhankelijk zijn van beperkt beschikbare fossiele brandstoffen.

De opgaven voor klimaatneutraliteit zijn:

- het energiegebruik sterk verminderen door besparingen en innovaties;
- de energie die we nog nodig hebben duurzaam opwekken;
- energie- of warmte vragende en energie- of warmte leverende functies bij elkaar brengen.

Opties voor verduurzaming:

- Zongericht bouwen: Met zongericht bouwen kan de zon optimaal worden benut door vergrote glasgeveldelen een oriëntatie te geven tussen het zuidoosten en zuidwesten. Op deze manier kan de zon in de winter worden gebruikt voor verwarming en kunnen zonnepanelen maximaal opwekken. Om oververhitting te voorkomen door de invloed van de zon, wordt aan geaden een vaste overstek (zonwering) toe te passen.
- Extra isolatie en een uitstekende naad- en kierdichting boven de wettelijke eis. Door in de gehele woning extra isolatie en verbeterde naad- en kierdichting toe te passen, kunnen energieverliezen worden beperkt. Let hierbij vooral op dat gekozen wordt voor beide, aangezien het rendement van beide stijgt bij gezamenlijke toepassing.
- Een collectieve bodemwarmtepomp: Een warmtepomp kan als bron gebruik maken van lucht of bodem. Bodem als energiebron heeft een beter rendement. In combinatie met PV-panelen kan de benodigde energie van externe bronnen tot een minimum beperkt worden. Door een



collectieve bodemwarmtepomp worden schaalvoordelen benut en kan gebruik worden gemaakt van zonnewarmte waardoor de warmtepomp alleen bij te onvoldoende zonne-energie zal functioneren.

- Zonnecollector: Een zonnewarmte systeem kan optimaal jaarlijks circa 50% van de warmtapwater behoefte verzorgen. Een combinatie van de zonnecollector met een warmtepomp is ideaal door de structurele verhoging van het rendement van de warmtepomp en hiermee de energiebehoefte van de warmtepomp.
- PV-panelen: Door elektriciteit duurzaam op de eigen woning op te wekken kan worden bespaard op inkoop en elektriciteit en de energiebelasting.

Planspecifiek

Bij de bouw van de woningen zal minimaal aan de huidige bouweisen voldaan worden. Verder zullen de woningen gasloos worden uitgevoerd. Voor de verwarming en tapwater zal gebruik gemaakt worden van een luchtwarmte pomp. Verder zullen zonnepanelen op het dak geïnstalleerd worden.

Dit plan voldoet daarmee aan de ambities van het rijk en de provincie op het gebied van duurzaamheid.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Ericastraat 16-18 te Baarn' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van 28 extra woningen na de sloop van een kantoorpand. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het direct aangrenzende bestemmingsplan ter plaatse 'Nieuwe Oosterhei' en bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte).

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.



Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

Artikel 3 Tuin

De bestemming Tuin regelt wat toegestaan is aan bebouwing en bouwwerken geen gebouwen zijnde voor de voorgevel. Uitgangspunt hierbij is om te hoge erfascheiding en of bebouwing te voorkomen die aantasting van het straatbeeld kunnen opleveren. De regels zijn gebaseerd op het bestemmingsplan 'Nieuwe Oosterhei'. De regels uit het bestemmingsplan 'Nieuwe Oosterhei' die niet van toepassing zijn, zijn niet overgenomen in dit plan.

Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied

De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is opgenomen voor de straten en stoepen in het bestemmingsplangebied. Hieronder vallen ook groenstroken en de parkeerplaatsen. In deze bestemming wordt een veilige afwikkeling van verkeer mogelijk gemaakt, een goede straatinrichting en mogelijkheden voor openbare nutsvoorzieningen. De regels zijn gebaseerd op het bestemmingsplan 'Nieuwe Oosterhei'. De regels uit het bestemmingsplan 'Nieuwe Oosterhei' die niet van toepassing zijn, zijn niet overgenomen in dit plan.

Artikel 5 Wonen

De bestemming wonen maakt het gebruik en de bebouwing voor de woonfunctie mogelijk. De regels zijn gebaseerd op het bestemmingsplan 'Nieuwe Oosterhei'. De toegestane goot- en bouwhoogten zijn op de verbeelding opgenomen. De regels uit het bestemmingsplan 'Nieuwe Oosterhei' die niet van toepassing zijn, zijn niet overgenomen in dit plan.



6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Tevens wordt een anterieure overeenkomst en of een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Verslag inspraak en artikel 3.1.1 Bro overleg

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Verslag zienswijzen

Het plan is tevens gedurende de ontwerpfase in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb ter inzage gelegd. Het plan heeft van 30 juli 2021 tot en met 9 september 2021 in ontwerp ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze binnengekomen (zie bijlage 6). De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.



7 Bijlagen

1. Verkennend Ecologisch Onderzoek, Ericastraat 12-16 te Baarn, Watersnip Advies, Rapport 20A087, oktober 2020
2. Aanvullend Ecologisch Vleermuisonderzoek, Ericastraat 12 – 16 Baarn, Watersnip Advies, Rapport 21A001, augustus 2021
3. Asbestinventarisatie kantoorpand Ericastraat 18 te Baarn, Klaver Asbestinventarisaties B.V., projectnummer KL-2017-5003-2, 1 april 2021
4. Verkennend onderzoek Asbest in grond, Ericastraat 16-18 te Baarn, Amos Milieutechniek B.V., rapportnummer 174.181.BR.11.ROS, 27 augustus 2018
5. Nota betreft Aanvullend afperkend bodemonderzoek, Ericastraat 16-18 te Baarn, Amos Milieutechniek B.V., rapportnummer 174.181.BR.11.ROS, 27 augustus 2018
6. Reactienota Zienswijzen Bestemmingsplan Ericastraat 16-18, Gemeente Baarn, 14 september 2021

