

Gemeente Baarn

Heuveloordstraat 11 a/b

Ruimtelijke onderbouwing

December 2019

Kenmerk 0308-27-T01
Projectnummer 0308-27

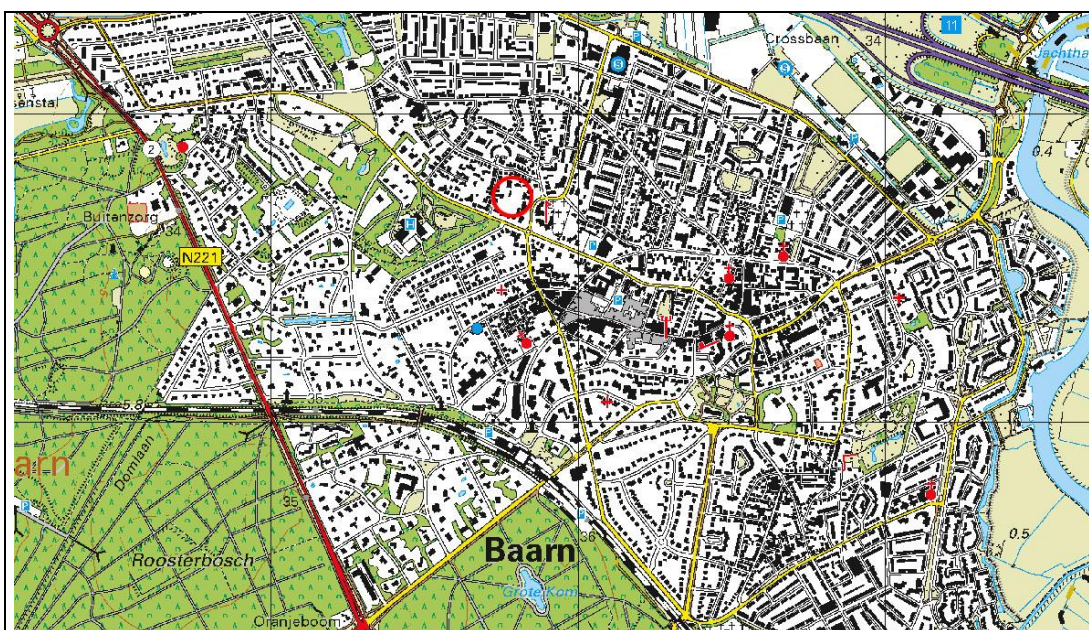
Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Planbeschrijving	2
2.1.	Huidige situatie	2
2.2.	Voorgestelde ontwikkeling	3
2.2.1.	Bouwplan	3
2.2.2.	Verkeer en parkeren	4
3.	Beleid	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
3.1.3.	Visie erfgoed en ruimte	8
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.2.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening	8
3.3.	Gemeentelijk beleid	9
3.3.1.	Toekomstvisie / Structuurvisie Baarn 2030	9
3.3.2.	Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn	10
3.3.3.	Visie Wonen 2016	11
3.3.4.	Bestemmingsplan Baarn Noord	13
3.3.5.	Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022	13
4.	Onderzoek	15
4.1.	Bodem	15
4.2.	Geluid	16
4.3.	Externe veiligheid	17
4.4.	Luchtkwaliteit	18
4.5.	Waterparagraaf	19
4.6.	Flora en fauna	20
4.7.	Archeologie en cultuurhistorie	22
4.7.1.	Archeologie	22
4.7.2.	Cultuurhistorie	23
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	23
4.9.	Vormvrije mer-beoordeling	27
4.10.	Duurzaamheid	27
5.	Uitvoerbaarheid	29
5.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
5.1.1.	Vooroverleg	29
5.1.2.	Procedure	29
5.2.	Economische uitvoerbaarheid	30

1. Inleiding

Op een binnenterrein aan de Heuveloordstraat 11a/b, dat is ingesloten door de bebouwing van de Heuveloordstraat, de Gaslaan, de Eemnesserweg en de Plataanlaan zijn een woning met bijbehorende bouwwerken en diverse bedrijfsopstallen aanwezig. De locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. Voor deze locatie is een bouwplan ontwikkeld waarin de 4 twee-onder-één-kap woningen zullen worden gerealiseerd. De bouw van deze 8 woningen is niet mogelijk binnen de bestaande bedrijfsbestemming.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Daarom heeft de initiatiefnemer aan Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Baarn verzocht om, op grond van artikel 2.1, lid 1, sub c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan "Baarn Noord" (buitenplanse afwijkingsbesluit). In een later stadium zal een aanvraag omgevingsvergunning om te bouwen en eventueel andere noodzakelijke vergunningen worden ingediend. Welke onderdelen dat zijn, is aangegeven in de Notitie fasering omgevingsvergunning Heuveloordstraat 11 a/b¹ die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. Dit rapport omvat de ruimtelijke onderbouwing die noodzakelijk is ten behoeve van die procedure.

¹ Notitie fasering omgevingsvergunning Heuveloordstraat 11 a/b

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Baarn is ontstaan in de 12e eeuw. De eerste nederzetting, die in de omgeving van de Leestraat lag, zal uit maximaal twintig boerderijen hebben bestaan. In de 14e eeuw verplaatste de kern van het dorp zich in de richting van de Brink, waar in de eerste helft van de 14e eeuw de Pauluskerk werd gebouwd. Omstreeks 1350 verleende de bisschop van Utrecht de inwoners van Baarn stadsrechten.

Baarn bleef eeuwenlang een kleine agrarische nederzetting van circa 300 inwoners, met akkerbouw en schapenhouderij als belangrijkste bron van inkomsten. Vanaf de 17e eeuw werden er buitenplaatsen gebouwd door voornamelijk Amsterdamse kooplieden. Deze werden vooral in de zomer bewoond. Groei ontstond tussen het einde van de achttiende eeuw en circa 1830. Op dat moment telde Baarn zo'n 1800 inwoners.

Afbeelding 2: Historische topografie.



De Eemnesserweg was een oude landweg vanuit Baarn naar Eemnes. Langs die weg stonden in de tweede helft van de 19e eeuw villa's met ver naar achter lopende percelen totdat in 1877 op particulier initiatief in het onderhavige plangebied een gasfabriek is gebouwd. Eind 1953 is een vergunning verleend voor een chemisch-technisch bedrijf voor het vervaardigen van verf en aanverwante producten. Daarna is onder meer een garagebedrijf in het plangebied gevestigd geweest.

Aan de zuidkant van het plangebied bevindt zich het beschermd stads- / dorpsgezicht Prins Hendrikpark en omgeving. De achtertuinen van de villa's langs de Eemnesserweg vormen een

groene kwaliteit voor het plangebied wat daar direct aan grenst. De bebouwing op de projectlocatie zelf heeft geen monumentenstatus.

Het plangebied is een binnenterrein tussen de bebouwing van de Heuveloordstraat, de Gaslaan, de Eemnesserweg en de Plataanlaan. Op de percelen rondom het plangebied zijn vooral woningen aanwezig. Langs de Plataanlaan staat het voormalige jongerencentrum De Boemering, dat nu tijdelijk wordt bewoond in het kader van het leegstandsbeheer. Daarnaast staat een muziekschool en is een gezondheidscentrum aanwezig waarin diverse zorgverleners zijn gehuisvest.

Abbeelding 3: Bestaande situatie.



Op het perceel Heuveloordstraat 11a/b zijn een villa met bijbehorende bouwwerken, een zwembad en diverse bedrijfsopstallen aanwezig. Een van die bedrijfsopstallen heeft een bruto vloeroppervlak van ruim 500 m² en een vrije hoogte van 5,8 meter. Het plangebied is voor een groot deel geasfalteerd en oogt rommelig.

2.2. Voorgestelde ontwikkeling

2.2.1. Bouwplan

Het plangebied ligt op een grens tussen een meer stedelijke en een lommerrijke woonsfeer. Het terrein behoorde vroeger bij de lommerrijke tuinen van de woningen aan de Eemnesserweg. In de loop van de tijd zijn deze diepe tuinen herontwikkeld tot woonbuurten en besloten binnengebieden. Met het onderhavige plan wordt een verrommeld binnengebied ontwikkeld naar lommerrijk wonen. Daarvoor zal de bestaande bebouwing worden gesloopt. De bestaande bomen op het perceel Heuveloordstraat 11a/b kunnen worden behouden. Deze bomen zijn inmiddels gesnoeid door een terzake deskundige. Er zullen te zijner tijd maatregelen worden genomen

om de bomen tijdens de bouw te beschermen. Deze maatregelen worden nader uitgewerkt in fase 2.

Voor het plangebied is een bouwplan vervaardigd met 4 twee-onder-één-kap woningen (11,06 x 7,2 meter per woning), die bestaan uit twee bouwlagen met een kap (maximum goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 en 10,5 meter). Iedere woning krijgt een aangebouwde garage en twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen erf. Deze maatvoering is vastgelegd in een matenplan².

De bebouwingsmogelijkheden voor de bijbehorende bouwwerken komen overeen met de mogelijkheden die de bewoners van de omliggende woningen hebben op grond van de standaard-erfbebouwingsregeling van het bestemmingsplan Baarn Noord. De woningen worden rondom een besloten binnenhof gesitueerd, waarin 2 openbare parkeerplaatsen worden aangelegd. Voor de ontsluiting wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting vanaf de Heuveloordstraat. Voor fietsers en voetgangers wordt een extra ontsluiting tussen de Boemerang en Crescendo naar de Plataanlaan aangelegd. Het binnengebied wordt zodoende openbaar toegankelijk en wordt onderdeel van de informele routes door de wijk heen. Na realisatie zal het openbaar gebied worden teruggeleverd aan de gemeente Baarn.

Afbeelding 4: Toekomstige situatie in groter verband (indicatief).



2.2.2. Verkeer en parkeren

Op grond van de Nota Parkeernormen 2014-2019 behoort het plangebied tot de rest bebouwde kom. Voor twee-onder-één-kap-woningen geldt in dat geval een parkeernorm van 1,9 parkeer-

² Palazzo Oost BV, Toekomstige situatie Heuveloordstraat Baarn Hagedoorn Ontwikkeling, 18.506, Houten, 23 oktober 2019

plaatsen per woning en 0,3 parkeerplaatsen voor bezoek. Voor 8 woningen zijn derhalve 18 (17,6) parkeerplaatsen noodzakelijk. Omdat de parkeerplaatsen op eigen erf naast elkaar (Dubbele oprit (> 4,5 meter breed) met of zonder garage) zijn gesitueerd, mogen deze volledig worden meegeteld. In het openbaar gebied worden 2 parkeerplaatsen aangelegd. In totaal worden derhalve 18 parkeerplaatsen gerealiseerd en wordt voldaan aan de parkeernorm.

Afbeelding 5: Toekomstige situatie (indicatief).



De woningen worden ontsloten via een inrit naar de Heuveloordstraat. Uit paragraaf 6.3.3.2 van de ASVV2012 blijkt dat twee-onder-één-kap-woningen in matig stedelijk gebied in de centrum-schil 7,2 tot 8,0 autobewegingen per woning per etmaal genereren. Wanneer uitgegaan wordt van de worst case situatie betekent dit voor 8 woningen 64 autobewegingen per etmaal. Bij een

spitsuurintensiteit van 10% betekent dit 6,4 auto's op het drukste uur van de dag, of te wel één auto per ruim 9 minuten.

Op het perceel mag in de huidige situatie echter een bedrijf worden gevestigd met een vloeroppervlak van ruim 1.000 m² (1012,5 m² = 30% van het perceelsoppervlak van 3.375 m²). Voor arbeidsextensieve en bezoekersextensieve bedrijvigheid geldt op basis van de ASVV2012 een verkeersintensiteit van 3,3 tot 5,0 autobewegingen per 100 m². Voor arbeidsintensieve en bezoekersextensieve bedrijvigheid, die ook is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan³, geldt een verkeersintensiteit van 7,7 tot 9,4 autobewegingen per 100 m². Wanneer ook hiervoor uitgegaan wordt van het hoogste aantal betekent dit dat normatief 50,6 tot 95,2 autobewegingen per etmaal worden gegenereerd. Het aantal verkeersbewegingen is daardoor lager dan bij een maximale invulling van de huidige bedrijfsbestemming. Ten opzichte van deze meer arbeidsintensieve bedrijfsactiviteiten is er na de realisatie van de woningen sprake van een afname van de (theoretische) verkeersintensiteit. Bovendien zal er, in tegenstelling tot bij een bedrijfsvestiging, nauwelijks sprake zijn van vrachtverkeer.

Op basis van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er door de woningbouwontwikkeling geen onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit op de Heuveloordstraat ontstaat.

De verkeerskundige inrichting van het plein is op zodanige wijze ontworpen dat de draaicirkel van de vuilniswagen toereikend is.

³ Op grond van de bedrijvenlijst bij het bestemmingsplan Baarn Noord zijn bijvoorbeeld taxibedrijven of post- en koeriersdiensten toegestaan.

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

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

Op grond van de jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de bouw van 11 woningen in de bebouwde kom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit

geval neemt het woningaantal met 7 toe. De ladder is in dit geval daarom niet van toepassing. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

3.1.3. Visie erfgoed en ruimte

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

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

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

Het bodemarchief heeft betrekking op de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Daarvan is in het onderhavige plangebied geen sprake (zie paragraaf 4.7). In het plangebied wordt geen uit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle bebouwing gesloopt. In paragraaf 2.1 is een omschrijving gegeven van de bestaande situatie. In paragraaf 2.2.1 is aangegeven hoe de planontwikkeling in stedenbouwkundig opzicht binnen die bestaande situatie wordt ingepast.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) vastgesteld, sindsdien zijn er meerdere herzieningen geweest. De laatste herijking is vastgesteld op 12 december 2016.

Baarn maakt in de PRS deel uit van de regio Amersfoort. Deze regio maakt op haar beurt deel uit van de Noordvleugel Utrecht. Er is sprake van een hoge verstedelijkingdruk, die ook de komende jaren nog sterk groeit. In de Regio Amersfoort wordt gezocht naar ruimte voor 16.390

woningen. Het herbestemmen van een bedrijfsbestemming in het bestaand stedelijk gebied naar een woonbestemming past binnen dit beleid.

De provincie zet in op de binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Gericht wordt op de realisatie van ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. De provincie stimuleert dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren. De ontwikkeling in het plangebied past binnen dit beleid.

De PRV bevat regels voor gemeenten. De gemeenten moeten deze regels in acht nemen bij het opstellen van nieuwe ruimtelijke plannen. De regels zijn nodig om het provinciale ruimtelijke beleid te kunnen realiseren. De Verordening wijst het plangebied aan als 'stedelijk gebied'. Hier is verdere verstedelijking toegestaan.

De planontwikkeling voorziet in het herontwikkelen van een bestaand bebouwd gebied. Dit past binnen de uitgangspunten van de verordening.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Toekomstvisie / Structuurvisie Baarn 2030

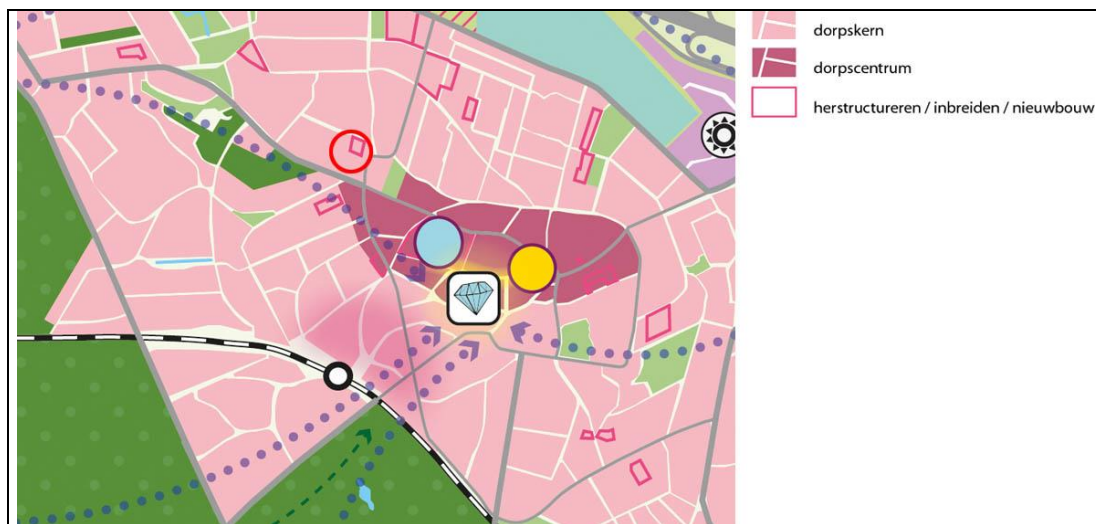
Op 10 juli 2013 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie / Structuurvisie Baarn 2030 vastgesteld. Met deze nieuwe visie is de gemeente beter in staat om plannen te toetsen en sturing te geven aan ontwikkelingen. Centraal staat hierbij de vraag: hoe de Baarnse identiteit en kwaliteit behouden en versterken?

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

In de Structuurvisie wordt ingezet op 'hoogwaardig wonen'. Zoals in de Toekomstvisie is aangegeven, staat wonen in Baarn voor 'hoogwaardig wonen'. Dit is één van de kernkwaliteiten waar Baarn op bouwt. De gemeente wil deze identiteit verder ontwikkelen, om Baarn zo ook voor komende generaties een prettig en leefbaar dorp te laten zijn. Inbreidingen zullen in typologie en architectuur moeten aansluiten bij de omgeving en de dorpse identiteit versterken.

Zoals in paragraaf 2.2.1 is aangegeven, is de planontwikkeling op zorgvuldige wijze ingepast in de bestaande omgeving en past daarmee binnen de bestaande natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de leefomgeving van omwonenden. Het woningbouwprogramma sluit goed aan op de hedendaagse voor jonge huishoudens op de woningmarkt.

Afbeelding 6: Plankaart Structuurvisie.



Op de plankaart van de structuurvisie is het plangebied aangewezen voor 'herstructurering, inbreiding en nieuwbouw'. In de toelichtende tekst is aangegeven dat deze locatie zich gelet op de omgeving het best leent voor grondgebonden woningen. In het uitvoeringsprogramma is het plangebied met een lage prioriteit aangewezen voor herstructurering bij het thema 'Hoogwaardig wonen'. De herstructurering past derhalve binnen de uitgangspunten van de visie.

3.3.2. Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn

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

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

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

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

In de "Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn" is de gemeente verdeeld in 6 kerngebieden met totaal 27 deelgebieden. Het onderhavige plangebied ligt in het kerngebied Baarn Noord en daarin in het deelgebied Westerhei (C1). De beeldbepalende ambitie voor dit deelgebied is 'conserverend'.

In de analyse van de ruimtelijke kenmerken wordt geconstateerd dat Westerhei een woongebied is met enkele voorzieningen en bedrijven. In de wijk, die planmatig is aangelegd, is vrijwel

geen openbaar groen aanwezig De wijk is planmatig aangelegd. De bebouwing staat aan duidelijke rooilijnen. De meeste panden zijn van de periode 1870-1920 en hebben overwegend een traditionele bouwstijl (baksteen met pannendaken). De bebouwing omvat kleine vrijstaande woningen en rijtjeshuizen, die veelal bestaan uit 1 of 2 bouwlagen met een kap. Een aantal woningen is gebouwd in complexen, zoals het woningcomplex aan de Zandvoortweg – Esdoornlaan – Lindenlaan – Nachtegaallaan en de nieuwbouwwoningen aan de Santhof, de Heuveloordstraat en de Nachtegaalhof.

Op basis van die analyse zijn 'aandachtspunten en ambitie' geformuleerd. Voor gebouwen dienen bij nieuw- of herbouw de oorspronkelijke rooilijnen te worden gevolgd. Bebouwing dient een duidelijke oriëntatie op de openbare ruimte te hebben, gebouwen vrij staan en een individuele uitstraling hebben.

Voor de inrichting van percelen heeft het de voorkeur dat verharding in de voortuin achterwege blijft, lage open erfscheidingen langs de straten of gemetselde muurtjes gecombineerd met hagen en ander groen wordt gebruikt en geen bouwwerken (zoals carports) vóór de voorgevel worden geplaatst.

Bij de inrichting van de openbare ruimte dient te worden gestreefd naar een eenduidige herkenbare vormgeving in het profiel van straten en lanen, in traditionele materialen: rijweg, rabatstroken en trottoirs. Laanbomen bepalen de 'groenheid' van deze wijk (waar mogelijk in de smalle straatprofielen).

Dit leidt tot de volgende toetsingscriteria:

- de bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan;
- toepassing van traditionele materialen (baksteen, hout, pannendaken);
- royale kappen met nok, gedekt met pannendak;
- zorgvuldig vormgegeven dakkapellen / raampartijen eenduidigheid bij gelijke situaties;
- zorgvuldige detaillering van gevels en dak(randen);
- gevels in traditionele aardse kleuren, voor het overige terughoudend kleurgebruik.

Bij het maken het ontwerp van de woningen is voor aansluiting op de omgeving rekening gehouden met bovengenoemd criteria en met de omliggende architectuur.

3.3.3. Visie Wonen 2016

Op 23 november 2016 is de Visie Wonen 2016 door de gemeenteraad van Baarn vastgesteld. De visie geeft richting aan actuele woningmarktopgaven in Baarn. De gemeente heeft deze visie in nauwe samenspraak met maatschappelijke partners en inwoners opgesteld. Geconstateerd wordt dat de woningmarkt onder druk staat en dat er met name een tekort is aan goedkope koopwoningen, en in beperkte mate vrije-sectorhuurwoningen. Daarnaast is er een groeiende behoefte aan sociale huurwoningen: van 2.840 woningen in 2015 naar ruim 3.000 sociale

huurwoningen in 2020. Voor de totale sociale woningbouw opgave tot 2030 wordt een minimaal percentage van 30% aangehouden over het totaal van de te realiseren woningen. In verband met de relatief vergrijnde bevolking zet de gemeente met prioriteit in op vestiging van gezinnen met kinderen.

De Visie Wonen 2016 komt ten uitvoer in samenwerking tussen gemeente en maatschappelijke partners. De gemeente neemt verantwoordelijkheid door de uitvoering te stimuleren en in voorkomende gevallen te faciliteren. De uiteindelijke uitvoering (het hoe) ligt voor een belangrijk deel bij onze partners, zoals de corporaties.

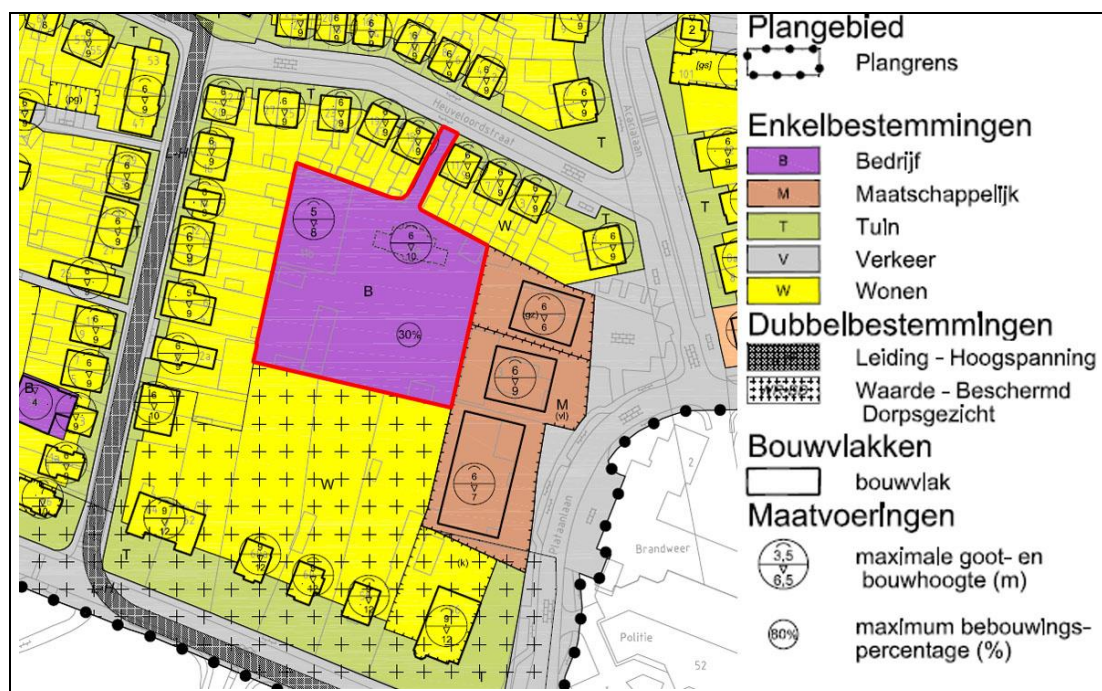
Nieuwbouw in Baarn gebeurt grotendeels op grond van ontwikkelaars. De sturing van de gemeente richt zich op het bereiken van beleidsdoelen. De gemeente wil niet exact aangeven hoe plannen gerealiseerd moeten worden, dat is immers de expertise van de ontwikkelende partij. De gemeente streeft naar plannen die zo maximaal mogelijk bijdragen aan de gemeentelijke ambities prioriteit geven bij de ontwikkeling/medewerking aan ruimtelijke procedures. De gemeente beoordeelt plannen aan de hand van de volgende uitgangspunten:

- Punt 1: bijdrage aan actuele regionale behoefte
Uitgangspunt is 830 tot 1.150 woningen toevoegen tot 2030. Jaarlijks komt dit neer op gemiddeld 55 à 75 woningen. Van de totale woningbouwopgave tot 2030 wordt minimaal 30% gerealiseerd in de sociale huursector.
- Punt 2: kwalitatieve bijdrage
Plannen beoordelen we op ambities vanuit deze woonvisie. Hiertoe hanteren we de volgende uitgangspunten:
 - plannen voorzien in de behoefte van jonge gezinnen door aanbod in de goedkope koop tot € 220.000;
 - plannen dragen bij aan de opgave in de sociale huursector om tot 3.000 woningen te komen in 2020;
 - hergebruik bestaande functies, zoals kantoorlocaties;
 - woningen hebben hoge mate van toegankelijkheid/flexibiliteit;
 - woningen hebben hoge mate van energieprestatie;
 - woningen specifiek voor zelfstandig wonen met zware zorg.

Het woningaantal past in kwantitatief opzicht in de woningbouwprogrammering van 55 tot 75 woningen per jaar. Het onderhavig plangebied wordt in de Visie Wonen 2016 in combinatie met de locatie De Boemerang genoemd als locatie waar 20-30 woningen kunnen worden gebouwd. Uit een ruimtelijke en financiële verkenning van de gemeente Baarn in 2017 is echter gebleken dat herontwikkeling met dergelijke woningaantal in een goedkoop marktsegment in financieel-economisch opzicht niet haalbaar was.

In kwalitatief opzicht is er weliswaar sprake van hergebruik van een bestaande functie, maar ligt de prijs boven de grens van € 220.000. Gelet op de kosten die gemaakt moeten worden om deze herstructureringslocatie (zie paragraaf 3.3.1) te ontwikkelen, is woningbouw in dit hogere prijssegment aanvaardbaar.

Afbeelding 7: Fragment verbeelding.



3.3.4. Bestemmingsplan Baarn Noord

Voor het plangebied vigeert het "Bestemmingsplan Baarn Noord" dat op 25 september 2013 door de gemeenteraad van Baarn is vastgesteld. Het plangebied heeft daarin de bestemming "Bedrijf". Binnen die bestemming zijn bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 toelaatbaar. Het bestemmingsvlak is tevens het bouwvlak. Dit bouwvlak mag voor 30% worden bebouwd. Binnen het bouwvlak is de goot- en bouwhoogte gemaximeerd op respectievelijk 5 en 8 meter en op de locatie van de woning op 6 en 10 meter. Woningbouw past niet in de bedrijfsbestemming. De planontwikkeling past derhalve niet in het vigerende bestemmingsplan.

De gronden hebben geen archeologische dubbelbestemming.

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

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

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

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

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

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

4. Onderzoek

4.1. Bodem

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

In 2016 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Milieutechniek ZVS Eemnes BV, BO16141, 26 augustus 2016). Hieruit blijkt de bovengrond ter plaatse van het bedrijfspand met opstallen sterk verontreinigd met PCB's. Aan de noordzijde van het perceel blijkt tevens een sterke verontreiniging met kobalt en zink aanwezig. De zware metalen verontreiniging beperkt zich tot de bovengrond. Deze verontreiniging is niet verder in kaart gebracht en aangenomen wordt dat deze verontreiniging binnen de verontreiniging met PCB's valt. In 2017 is daarom nog een verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Doel van dit onderzoek is om te verifiëren of sprake is van een asbestverontreiniging, aangezien bodemvreemd materiaal is waargenomen waardoor deze grond als asbestverdacht dient te worden beschouwd. Tevens wordt een beperkt nader onderzoek uitgevoerd om de verontreiniging aan PCB's beter in kaart te brengen.

Uit de resultaten van het onderzoek uit 2017 blijkt de bovengrond asbest te bevatten, maar dat het asbestgehalte ruimschoots onder de restconcentratienorm en interventiewaarde ligt. De ernstige verontreiniging aan PCB's op het terrein beperkt zich tot de bovengrond en is onder de bebouwing niet aanwezig. Uit de resultaten blijkt de bovengrond aan de westzijde van het perceel ter plaatse van het bedrijfspand met opstallen buiten de bebouwing sterk verontreinigd is met PCB's. Het oppervlak van deze verontreiniging wordt geschat op 1.040 m². Dit geeft bij een dikte van 0,5 m-mv een volume van circa 520 m³ sterk met PCB's verontreinigde grond. Bij een ontwikkeling naar woningbouw van het perceel zullen de verontreinigingen dienen te worden gesaneerd. Hiervoor is een saneringsplan⁵ opgesteld. Uitgangspunt van de sanering is om het perceel geschikt te maken voor wonen. Hiervoor zal het geval van ernstige bodemverontreiniging worden weggenomen tot onder de interventiewaarde door middel van een ontgraving. De vervuilde grond zal direct worden afgevoerd naar een erkend verwerker. De ontgraving zal worden begeleid door een milieukundig begeleider (MKB'er). De MKB'er zal na de ontgraving controlemonsters nemen van de putbodem en de putwanden. Als de put schoon is bevonden zal er worden aangevuld met grond. Kwaliteit van deze grond zal ten minste 'wonen' zijn van bewezen kwaliteit (door middel van een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit) of afkomstig zijn van een zandhandelaar die door een certificaat van oorsprong de kwaliteit kan aantonen. Uit

⁴ Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5707 en de NTA 5755 aan de Heuveloordstraat 11b te Baarn, BO17170, Eemnes, 22 juni 2017

⁵ Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Saneringsplan inzake de bodemsanering aan de Heuveloordstraat 11a en b te Baarn, SP18015, Eemnes, 15 februari 2018

informatie van deskundigen blijkt dat de saneringskosten naar schatting circa 45.000 euro exclusief BTW zullen bedragen en daarmee geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2. Geluid

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

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De Heuveloordstraat en de omliggende wegen behoren tot een 30 km/uur-gebied. Voor de Eemnesserweg geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. In het stedelijk gebied, waartoe deze weg behoort, heeft deze een geluidszone van 200 meter. Het plangebied ligt binnen de geluidszone van deze weg. Derhalve is akoestisch onderzoek uitgevoerd.

De overige wegen rondom het plangebied hebben geen wettelijke geluidzone. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn deze wel in het akoestisch onderzoek meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat de maximale geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van de gevels van de woningen de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt.

Uit het akoestisch onderzoek⁶ blijkt dat nieuwe woningen een geluidbelasting (L_{den}) zullen ondervinden van maximaal 43 dB ten gevolge van het verkeer op de Eemnesserweg. Dit is ruim lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De geluidbelasting ten gevolge van de Eemnesserweg, vormt geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan. De maximale geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de niet-gezoneerde 30 km/uur wegen (Heuveloordstraat, Plataanlaan, Acacialaan, Gaslaan) bedraagt 44 dB en is ook ruim lager dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen. Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelastingen ten gevolge van de onderzochte 30 km/uur-wegen aanvaardbaar zijn.

De gecumuleerde geluidbelasting op de nieuwe woningen, zonder de aftrek ex artikel 110g Wgh, bedraagt maximaal 50 dB. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering van de verblijfsgebieden minimaal 20 dB moet bedragen. Normaliter wordt met moderne standaard bouwmaterialen (dubbele beglazing, geïsoleerd dak, normale ventilatie voorzieningen) voldaan aan de minimale geluidwering van de gevels.

Uit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

⁶ SPA WNP ingenieurs, Bouwplan aan de Heuveloordstraat in Baarn Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Wegverkeerslawaaï, 21720501A.R01, Ede, 23 januari 2018

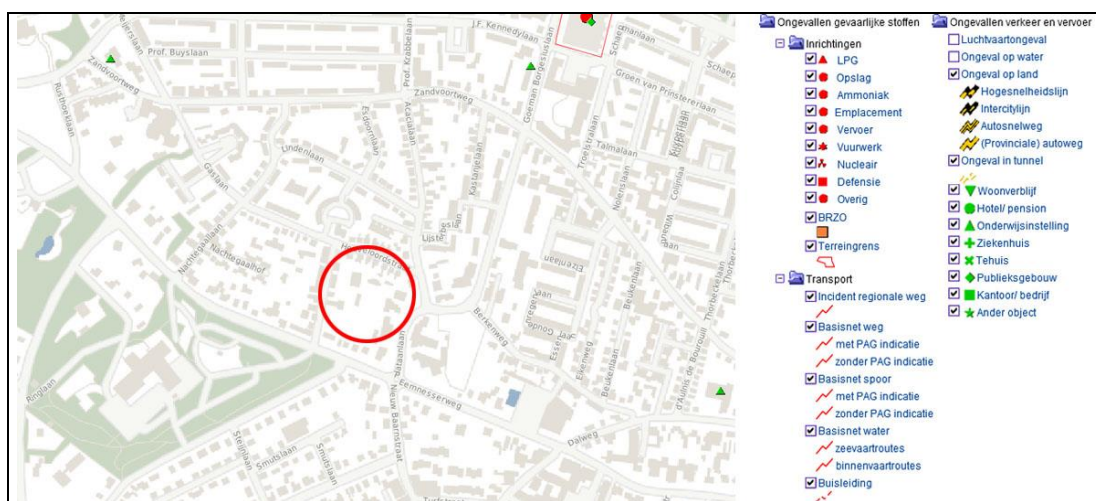
4.3. Externe veiligheid

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Een daarvan is het Basisnet. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen.

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

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

Abbeelding 8: Fragment risicokaart.



In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden.

Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

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

4.4. Luchtkwaliteit

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

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

Voor wat betreft de luchtkwaliteit wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat als de grenswaarden (jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀)) niet worden overschreden. In de directe nabijheid van de locatie zijn geen activiteiten zoals veehouderijen, industrieën of/ en verkeer die een extra toename NO₂ of PM₁₀ produceren, waardoor de achtergrondconcentratie bepalend is. De achtergrondconcentratie is de totale concentratie van alle bronnen per vak van 1 kilometer bij 1 kilometer. De achtergrondconcentratie wordt jaarlijks bepaald door de emissies van veehouderijen, industrieën en verkeer bij elkaar op te tellen. De jaargemiddelde achtergrondconcentratie NO₂ ter plaatse van de locatie bedraagt 18,89 µg/m³ (bron: www.atlasvoordeleefomgeving.nl) Derhalve kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m³. De concentratie fijn stof PM₁₀ ter plaatse bedraagt 18,57 µg/m³ en ligt eveneens onder wettelijke grenswaarde van 40 µg/m³. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

In het plangebied worden 7 woningen toegevoegd. Daarmee blijft de toename van het woningaantal ruimschoots onder de grens van 1.500 woningen.

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

4.5. Waterparagraaf

Algemeen

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

Het plangebied ligt in het beheer gebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Naast het waterschap is ook de gemeente Baarn formele waterbeheerder. Op 30 januari 2018 is de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

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

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

Daarbij wordt gewerkt van 'klein naar groot'.

Voor particulieren geldt dus de voorkeursvolgorde:

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

Voor openbaar gebied geldt de voorkeursvolgorde:

- binnen plangebied;
- buiten plangebied.

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

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. De minimale ontwatering (afstand grondwater – onderkant vloer) bij nieuwbouw is 90 cm ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar. Uit onderzoek blijkt dat het grondwaterpeil 3,7 m -mv is. De toekomstige bebouwing wordt niet onderkelderd. De bouwplannen zullen grondwaterneutraal worden gerealiseerd.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Door niet uitlogende materialen toe te passen voor dakgoten, afvoerpijpen en dergelijke wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater de bodem en het grondwater verontreinigt.

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

Proces

In het kader van de planontwikkeling is op 30 januari 2018 de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. Omdat in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen) liggen, waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging, betekent dit dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan is door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

4.6. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele be-

dreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Daarom is een oriënterend onderzoek⁷ uitgevoerd om te bepalen of er vanuit de natuurwetgeving belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap en het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied ligt niet binnen een straal van 5.000 meter van een Natura2000-gebied. Er zal geen rechtstreekse aantasting plaatsvinden op soorten die voor omliggende Natura2000-gebied zijn aangewezen. Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om het NNN, de Nee-tenzij toets is derhalve niet aan de orde.

Soortenbescherming

Er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde planten, jaarrond beschermde nesten van vogels of beschermde verblijfplaatsen van Habitatrichtlijnsoorten of niet vrijgestelde soorten waargenomen. Echter, de aanwezigheid van vaste, (jaarrond) beschermde verblijfplaatsen van huismus, gierzwaluw, vleermuizen, uilen, roofvogels, steenmarter en eekhoorn kon tijdens het veldbezoek ook niet volledig worden uitgesloten. Tevens dient gekeken te worden of er amfibieën/ vissen voorkomen in of gebruik maken van de vijver (zorgplicht (vrijgestelde) soorten).

Derhalve is nader onderzoek⁸ uitgevoerd. Bij de start van de nadere onderzoeken was de vijver zonder water. Een visvereniging uit de buurt heeft eerst de vissen weggevangen en overgebracht naar een geschikte locatie. Hierdoor waren er geen verblijf- en voortplantingsplekken aanwezig voor vissen en amfibieën. Er is derhalve geen onderzoek naar deze soortgroepen uitgevoerd.

Tevens waren kleinere struiken en heesters en enkele bomen (die door de stormen in het najaar van 2017 en voorjaar van 2018 over Nederland trokken flink beschadigd waren) reeds gerod. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat dit op een zorgvuldige wijze is gebeurd, rekening houdende met de zorgplicht/ het broedseizoen en potentiële verblijfplaatsen van vogels en vleermuizen. De potentiële aanwezigheid van verblijfplaatsen van uilen, boombewonende vleermuizen en eekhoorn was door deze ingreep minder aannemelijk.

⁷ EcoTierra-ecologisch adviesbureau, Quickscan flora en fauna Heuveloordstraat 11a en 11b te Baarn, Q2018.006.2, Deventer, 22 juni 2019

⁸ EcoTierra-ecologisch adviesbureau, Nader onderzoek naar vleermuizen, huismus en gierzwaluw en overige soorten Heuveloordstraat 11a en 11b te Baarn, N2018.097.2, Deventer, 22 juni 2019

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen van vleermuizen, gierzwaluw, huismus, steenmarter, eekhoorn of uilen/ roofvogels aangetroffen. Tevens betreft het plangebied geen significant foerageergebied/ functioneel leefgebied voor de onderzochte soorten.

Op basis van de nadere onderzoeken kan worden geconcludeerd dat er geen procedurele gevolgen zijn aangaande het project. Voor de onderzochte soorten is een ontheffing Wet natuurbescherming niet noodzakelijk omdat er geen overtreding van de verbodsbepalingen te verwachten is. De zorgplicht is altijd van toepassing.

4.7. Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1. Archeologie

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

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

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

De gemeente Baarn beschikt nog niet over een gemeentelijke archeologische waarden- of beleidskaart. Op dit moment is de gemeente begonnen met een onderzoek om te komen tot een archeologische waarden –en verwachtingskaart en een cultuurhistorische waardenkaart. In het geldende bestemmingsplan dat dateert uit 2013 heeft het plangebied geen archeologische dubbelbestemming. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Indien tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt een meldingsplicht conform Artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

4.7.2. Cultuurhistorie

In het plangebied wordt geen uit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle bebouwing gesloopt. In paragraaf 2.1 is een omschrijving gegeven van de bestaande situatie. In paragraaf 2.2.1 is aangegeven hoe de planontwikkeling in stedenbouwkundig opzicht binnen die bestaande situatie wordt ingepast.

4.8. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

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

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

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

- omgevingstype

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

Het plangebied ligt in een omgeving die gelet op het karakter is aan te merken als 'gemengd gebied'. Op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is er sprake een gemengd gebied als er verschillende milieubelastende bestemmingen in de (directe) omgeving van het plangebied zijn gesitueerd. Dit is het geval langs de oostgrens van het onderhavige plangebied. Om deze reden kunnen kortere afstanden worden aangehouden tussen woningen en bedrijven ten opzichte van een rustige woonwijk.

Om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners is onderzoek⁹ uitgevoerd met als doel om vast te stellen of er vanuit de milieubelastende bestemmingen in de omgeving mogelijk hinder ontstaat naar de milieugevoelige bestemmingen in het plan. Daarnaast is tevens onderzocht of de milieubelastende bestemmingen in de omgeving beperkt worden in haar activiteiten door de realisatie van de milieugevoelige bestemmingen. Uit dit onderzoek blijkt dat de inwaartse milieuzonering van de milieubelastende bestemmingen in de omgeving geen hinder geven aan de milieugevoelige bestemmingen binnen het plan. De richtafstand (gemengd gebied) is 10 meter, terwijl de beoogde minimale afstand 15 meter bedraagt. Op basis van dit onderzoek blijkt dat op basis van het voorgestelde plan binnen het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

Echter, een van de functies aan de oostzijde van het plangebied is het verenigingsgebouw van de muziekvereniging Crescendo, dat gebruikt wordt als oefenruimte. Het verenigingsgebouw wordt gebruikt voor het ten gehore brengen muziek.

Door de muziekvereniging wordt geen versterkte muziek ten gehore gebracht. Op basis van artikel 2.18.1.f van het Activiteitenbesluit milieubeheer blijft bij het bepalen van de geluidsniveaus, bedoeld in de artikelen 2.17, 2.17a, 2.19, 2.19a dan wel 2.20, buiten beschouwing: het ten gehore brengen van onversterkte muziek, tenzij en voor zover daarvoor bij gemeentelijke verordening regels zijn gesteld. De gemeente Baarn heeft geen beleid ten aanzien hiervan geformuleerd. Met andere woorden, de door muziekvereniging Crescendo veroorzaakte muziekniveaus zijn niet van invloed op de milieubelastende bestemmingen in de omgeving.

⁹ SPA WNP ingenieurs, Woningbouw Heuveloordstraat in Baarn Onderzoek milieuzonering, 21720501.R01, Ede, 16 november 2017

veaus worden in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer bij de geluidgevoelige bestemmingen in de directe omgeving van het gebouw niet beoordeeld.

Dit gebruik van het gebouw valt binnen de categorie 2 indeling van de VNG-brochure. Derhalve geldt voor dit verenigingsgebouw een richtafstand van 10 meter. De geprojecteerde woningen staan op grotere afstand van het verenigingsgebouw. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt op verzoek van de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) daarom een aanvullend onderzoek uitgevoerd omdat uit eerdere onderzoeken is gebleken dat de te verwachten geluidsniveaus rond de 72-75 dB liggen.

Voor dit aanvullend onderzoek¹⁰ is bijlage 5 (Voorbeeld toetsingskaders voor ontheffingen en planherzieningen) van de VNG-brochure als toetsingskader gebruikt, waarin onder andere richtafstanden en stappenplannen zijn opgenomen om te komen tot het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in de directe omgeving van gevoelige functies nabij bedrijven.

Aan de richtafstand wordt zoals gezegd voldaan (stap 1). Gelet op het verzoek van de RUD zijn ook de volgende stappen doorlopen. Omdat het plangebied te kenschetsen is als een 'gemengd gebied', dient op grond van stap 2 voldaan te worden aan de volgende richtwaarden:

- 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 70 dB(A) etmaalwaarde voor het maximaal geluidniveau (piekgeluiden);
- 50 dB(A) etmaalwaarde ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

Indien stap 2 niet toereikend is, is voor woningen gelegen in een 'gemengd gebied' een maximale geluidbelasting mogelijk van:

- 55 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 70 dB(A) etmaalwaarde voor het maximaal geluidniveau (piekgeluiden);
- 50 dB(A) etmaalwaarde ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

Gelet op de richtwaarden voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidsniveaus, de strafcorrectie van 10 dB(A) voor muziekgeluid en het feit dat geen bedrijfsduurcorrectie mag worden toegepast, kan worden afgeleid dat als voldaan wordt aan de eisen voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus eveneens wordt voldaan aan de eisen voor de maximale geluidsniveaus.

De in afbeelding 9 weergegeven waarden¹¹ zijn bepaald voor de situatie waarin de slagwerkgroep samen met het harmonieorkest oefent in de zaal (worstcase situatie). Deze situatie doet zich slechts enkele malen per jaar voor. In de situatie waarin de slagwerkgroep en het harmonieorkest apart oefenen, treden 2 tot 3 dB(A) lagere geluidsniveaus op bij de woningen. Indien

¹⁰ SPA WNP ingenieurs, Bouwplan aan de Heuveloordstraat in Baarn Akoestisch onderzoek BARIM, 21720501.R02, Ede, 28 maart 2018

¹¹ Op basis van de onderzoeksresultaten heeft Muziekvereniging Crescendo geconcludeerd dat het geluidniveau tijdens het oefenen te hoog is en tot gehoorbeschadigingen zou kunnen leiden. In verband daarmee onderzoekt de muziekvereniging de mogelijkheden om die geluidsniveaus te reduceren. Geluiddempende maatregelen in het pand zullen er te zijner tijd eveneens toe bijdragen dat de geluidemissie buiten het pand eveneens wordt gereduceerd.

wordt uitgegaan van het apart oefenen, wordt de richtwaarde met slechts 1 à 2 dB(A) overschreden, rekening houdend met de strafcorrectie van 10 dB voor muziekgeluid. Gelet op de metingen (uitgaande van de worstcase oefensituatie) is het echter zeer de vraag of het geluid afkomstig van de muziekvereniging Crescendo, bij de woning als muziekgeluid herkenbaar is. Indien de muziek niet herkenbaar is, hoeft geen strafcorrectie te worden toegepast en wordt voldaan aan de richtwaarde. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat in de nieuwe woningen, de muziek, gelet op de geluidisolatie van de gevels (circa 25 dB bij moderne woningen) zeker niet hoorbaar zal zijn.

Afbeelding 9: Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{A,r,LT}$) in de dag- en avondperiode.

Ontvangerpunt	$L_{A,r,LT}$ in dB(A) (inclusief strafcorrectie*)	
	Dagperiode	Avondperiode
03.2	41	45
04.2	42	46
05.2	44	48
06.2	48	49
Richtwaarde stap 2	50	45
Richtwaarde stap 3	55	50
* In het Activiteitenbesluit is aangegeven dat voor de periode waarin de muziek wordt gedraaid, geen bedrijfsduurcorrectie mag worden toegepast. Ook dient bij de beoordeling van de geluidniveaus bij de woningen van derden, als de muziek als zodanig herkenbaar is, een strafcorrectie van 10 dB te worden toegepast.		

Uit afbeelding 9 blijkt dat in die worst case situatie in de dagperiode wordt voldaan aan de richtwaarde van stap 2 in de avondperiode wordt de richtwaarde overschreden. Wel wordt in deze periode voldaan aan de richtwaarde uit stap 3. Uit de berekeningen blijkt dat de bij de woningen optredende geluidniveaus voornamelijk worden bepaald door de vluchtdeur en de ramen in de noordgevel van het gebouw. Om bij de woningen in de worstcase situatie te kunnen voldoen aan de richtwaarde uit stap 2 moeten de volgende geluidreducerende maatregelen getroffen worden:

- de geluiduitstraling van de nooddeur in de noordgevel van de zaal moet met minimaal 6 dB(A) worden gereduceerd;
- de geluiduitstraling van de ramen in de noordgevel van de zaal moet met minimaal 5 dB(A) worden gereduceerd.

Dit is mogelijk door het vervangen van de nooddeur en door het plaatsen van voorzetramen. Gesteld kan worden dat na het treffen van de maatregelen er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen. De initiatiefnemer zal in ieder geval voorzetramen laten plaatsen. Afhankelijk van de geluidreducerende maatregelen die de muziekvereniging in het kader van de door haar voorgenomen bebouwing zal nemen, zal te zijner tijd worden bepaald in hoeverre overige aanvullende maatregelen, die door de initiatiefnemer van het bouwplan worden uitgevoerd, gelet op de resultaten van het akoestisch onderzoek doelmatig zijn.

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

4.9. Vormvrije mer-beoordeling

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

Daarnaast kan een activiteit mer-beoordelingsplichtig zijn op basis van het Besluit mer. Dit is het geval wanneer de voorgenomen activiteit is vermeld in bijlage D van het Besluit mer, de activiteit minimaal gelijk is aan de vermelde drempelwaarden en de activiteit mogelijk wordt gemaakt in de aangewezen plannen of besluiten. Voor plannen geldt overigens al een directe planmer-plicht wanneer het plan een kader vormt voor activiteiten uit bijlage D van besluit mer die de (indicatieve) drempelwaarden overschrijden. Voor activiteiten onder de drempelwaarde van bijlage D, bestaat sinds de wijziging van het Besluit mer van 1 april 2011 de verplichting tot een zogenaamde vormvrije mer-beoordeling. Het project omvat sloop van bestaande bebouwing en de realisatie van 8 woningen. Daarmee is het project significant kleiner dan het aantal van 2000 woningen genoemd in de D-lijst van het Besluit mer. Bovendien zijn in de directe omgeving van het plangebied geen andere projecten bekend die gelijktijdig in ontwikkeling worden genomen. Versterking van eventuele effecten worden derhalve niet verwacht.

De consequentie van deze regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan mer. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de mer-regelgeving, wordt de term *vormvrije mer-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije mer-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

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

4.10. Duurzaamheid

Bij het vaststellen van de Visie Wonen 2016 is raadsbreed een amendement aangenomen waarin aan het college van burgemeester en wethouders wordt verzocht om in te zetten op de

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

De initiatiefnemer zal aan de eisen uit het Bouwbesluit voldoen en onderzoekt daarnaast welke extra energiebesparende maatregelen als standaard in het woningaanbod zullen worden aangeboden en welke aanvullende maatregelen de toekomstige bewoners als optie kunnen kiezen, zodat aan de wens van het college wordt voldaan om een EPC-norm van 0,2 of lager te bereiken. Omdat de bouwplannen nog onvoldoende zijn uitgewerkt kan nog geen definitieve EPC-norm worden bepaald. Dit is onderdeel van fase 2.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1. Vooroverleg

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de wet is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van overeenkomstige toepassing. Artikel 3.1.1 van het Bro bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen, die in het bestemmingsplan in het geding zijn.

Binnengekomen vooroverlegreacties worden deze te zijner tijd samengevat en beantwoord in deze paragraaf.

5.1.2. Procedure

Voor de realisatie van het bouwplan wordt gefaseerd een omgevingsvergunning aangevraagd. In de eerste fase wordt uitsluitend verzocht om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan "Barn Noord" (buitenplanse afwijkingsbesluit). In een later stadium zal een aanvraag omgevingsvergunning om te bouwen en eventueel alle andere noodzakelijke vergunningen worden ingediend.

Op 8 januari 2018 is er door de projectontwikkelaar in het gebouw van de muziekvereniging Crescendo een informatieavond over de ontwikkeling aan de Heuveloordstraat 11 a/b gehouden. Met name de te verwachten toename van verkeer en onveilige situaties op de nu al drukke Heuveloordstraat, is voor omwonenden een reden tot zorg. Uit paragraaf 2.2.2 van deze toelichting blijkt echter dat er sprake is van een afname van de verkeersintensiteit, zeker voor wat betreft vrachtverkeer ten opzichte van de theoretische belasting. Over de functieverandering van bedrijfsactiviteiten naar wonen was een ruime meerderheid van de omwonenden positief. De muziekvereniging Crescendo maakt zich daarbij wel zorgen dat nieuwe bewoners klachten zullen indienen over haar activiteiten. Uit aanvullend onderzoek voor dit onderwerp is gebleken dat na het nemen van een aantal maatregelen, er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De ontwerpvergunning (fase 1) heeft ter inzage gelegen van 30 november 2018 tot en met 10 januari 2019. De ontwerpvergunning is in verband met het vermelden van de verkeerde postcode van de gemeente wederom ter inzage gelegd van 18 januari 2019 tot en met 28 februari 2019. Omdat de ontwerpverklaring van geen bedenkingen gedurende deze termijn abusievelijk niet ter inzage is gelegd, is de procedure opnieuw gestart en heeft de ontwerpvergunning (fase 1) in de periode van 15 februari tot en met 28 maart 2019, dit keer met ontwerpverklaring van geen bedenkingen nogmaals ter inzage gelegen. De eerste fase betreft de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening'.

Er zijn 4 zienswijzen binnen de termijn ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de "Reactienota Zienswijzen Ontwerpbesluit (fase 1) Heuveloordstraat 11a en 11b". Naar aanleiding van een van de zienswijzen is als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen dat voor de start van de bouw de geluidreducerende maatregelen, zoals geformuleerd in het geluidsonderzoek van 28 maart 2018 (rapport 21720501.R02) en genoemd in die Reactienota, getroffen dienen te zijn.

In zijn vergadering van 25 september 2019 heeft de gemeenteraad een definitieve verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning eerste fase, activiteit handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening, ten behoeve van de herontwikkeling van het bedrijfsperceel Heuveloordstraat 11a en 11b met 8 woningen afgegeven. Door middel van een amendement is het bouwvlak van de twee woningen in de noordoostelijke hoek van het plangebied met 1 meter in westelijke richting (voorzijde) en 0,6 meter in zuidelijke richting (zijgevel) opgeschoven. Naar aanleiding van dit amendement zijn de betreffende afbeeldingen in deze ruimtelijke onderbouwing geactualiseerd.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

6. Conclusie

Door de herontwikkeling van de locatie Heuveloordstraat 11 a/b is het mogelijk om een bedrijfslocatie te transformeren naar woningbouw. Het woningbouwprogramma en architectuur, en de maatvoering van de woningen sluiten aan bij de bestaande stedenbouwkundige opzet van de omgeving. Het binnengebied wordt openbaar toegankelijk en wordt onderdeel van de informele routes door de wijk heen. Er ontstaat zo een extra autoluwe wandelroute door de buurt heen. Uit de uitgevoerde (milieu)onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen, die deze ontwikkeling in de weg staan. De ruimtelijke onderbouwing zal te zijner tijd worden aangevuld met de resultaten van het:

- nader onderzoek naar vleermuizen en jaarrond beschermde nesten van vogels en naar de aanwezigheid van de steenmarter en de eekhoorn (zie paragraaf 4.6);
- aanvullend akoestisch onderzoek in verband met het bestaande verenigingsgebouw aan de Plataanlaan (zie paragraaf 4.8).

De ontwikkeling past eveneens in het gemeentelijk beleid, om door middel van inbreiding woningen mogelijk te maken.

In ruimtelijk-functioneel opzicht zijn er derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van de woning.