

Prins Bernhardlaan 7 en 7a, Baarn

Ruimtelijke onderbouwing

gemeente	Baarn
opdrachtgever	Dhr. Umbgrove
projectnummer	2017_083
datum	11 januari 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.3.1	Beheersverordening Prins Hendrikpark.....	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het project.....	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.1.1	Beschermde dorpsgezicht	6
2.1.2	Huidige ruimtelijke en functionele structuur	6
2.2	Toekomstige situatie	8
2.3	Toets beheersverordening	9
2.3.1	Toets nieuwe woning	9
2.3.2	Toets bijbehorende bouwwerken.....	9
2.3.3	Toets groenstructuur	10
3	Beleid	11
3.1	Inleiding.....	11
3.2	Rijksbeleid.....	11
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.2.2	Besluit ruimtelijke ordening	11
3.3	Provinciaal beleid	12
3.3.1	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en Verordening 2013 (Herijking 2016)	12
3.3.1.1	Artikel 1.6 Mobiliteitstoets	12
3.3.1.2	Artikel 1.7 Cultuurhistorische hoofdstructuur	13
3.3.1.3	Artikel 1.8 Landschap	13
3.3.1.4	Artikel 4.1 Stedelijk gebied.....	14
3.4	Gemeentelijk beleid	14
3.4.1	Toekomst- en Structuurvisie Baarn in 2030.....	14
3.4.2	Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn.....	15
3.4.3	Visie Wonen 2016.....	15
3.4.4	Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan (vGRP) Baarn 2012 - 2017	16
3.5	Conclusie	16
4	Milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1	Archeologie	17
4.2	Cultuurhistorie	17
4.3	Bodemkwaliteit	18
4.4	Water.....	19
4.5	Flora- en fauna.....	19
4.6	Bedrijven en milieuzonering.....	20
4.7	Verkeer en parkeren	20
4.8	Geluid wegverkeer	21
4.9	Luchtkwaliteit.....	21
4.10	Externe veiligheid.....	21
4.11	Kabels en leidingen.....	22

4.12	M.e.r.-beoordeling.....	23
4.13	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	23
5	Financiële uitvoerbaarheid.....	24
6	Procedure omgevingsvergunning	25
6.1	Algemeen.....	25
6.2	Besluitvorming	25
6.3	Beroep en hoger beroep	25

Bijlage 1: Bomen

1 Inleiding

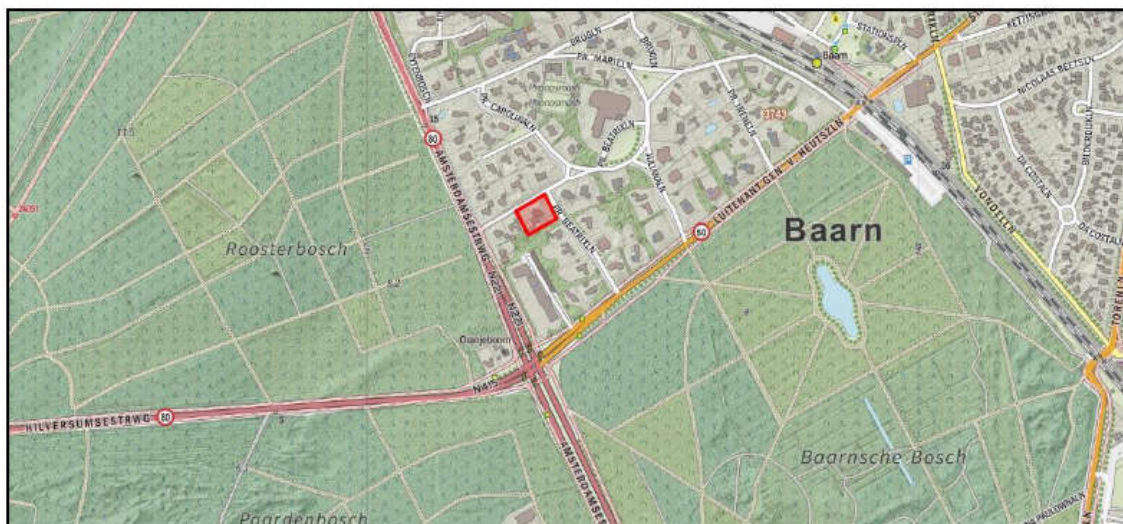
1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen is om op de percelen Prins Bernhardlaan 7 en 7a te Baarn verschillende wijzigingen aan te brengen. Het pand gelegen aan de Prins Bernhardlaan 7 is aangewezen als gemeentelijk monument. Het pand gelegen aan het perceel Prins Bernhardlaan 7a is in 1971 aan dit gemeentelijk monument gebouwd. De huidige eigenaar van beide percelen heeft het voornemen om de woning gelegen aan de Prins Bernhardlaan 7a slopen en een nieuwe vrijstaande woning op dit perceel bouwen. Daarnaast worden op het perceel van Prins Bernhardlaan 7 een aantal bijbehorende bouwwerken aan en bij het hoofdgebouw gerealiseerd. De bestaande kelder onder het pand Prins Bernhardlaan 7a wordt bij het pand Prins Bernhardlaan 7 gevoegd. Het bouwplan is in strijd met de ter plaatse geldende beheersverordening.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voorziet in de mogelijkheid tot afwijken van het bestemmingsplan, door middel van een omgevingsvergunning. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3° van de Wabo is een voorwaarde dat een goede ruimtelijke onderbouwing aan de omgevingsvergunningaanvraag ten grondslag ligt. Voorliggend rapport vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Prins Bernhardlaan 7 en 7a, aan de zuidwestzijde van Baarn. De ligging is in afbeelding 1 weergegeven.



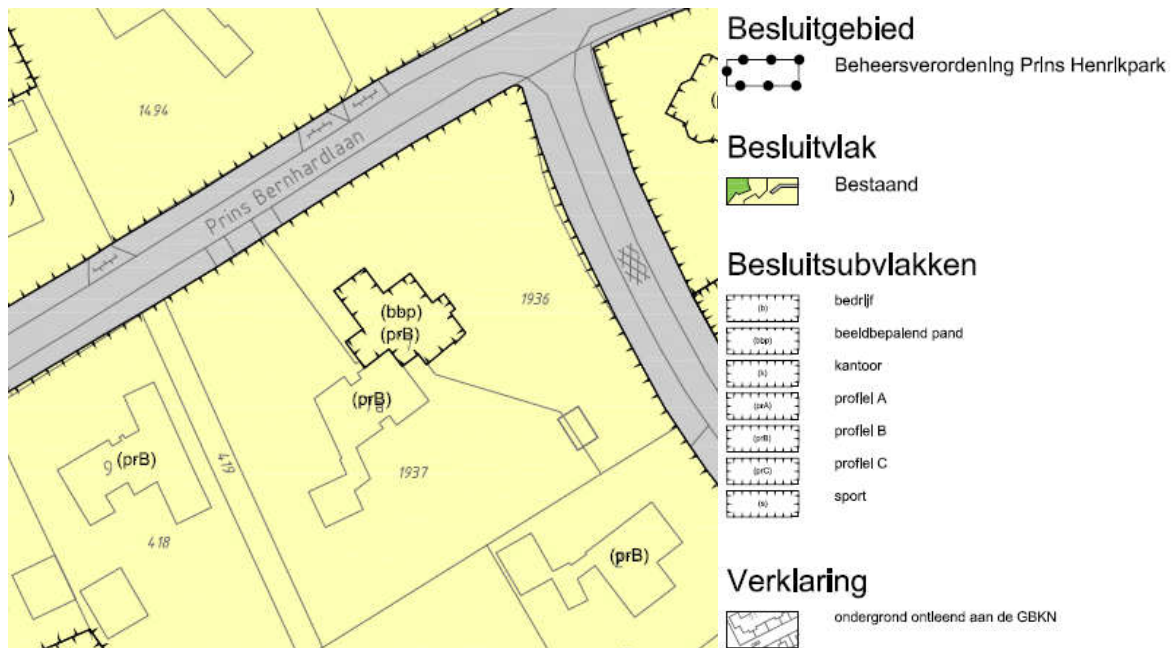
Afbeelding 1: Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

1.3.1 Beheersverordening Prins Hendrikpark

De beide percelen liggen in het gebied waar de beheersverordening 'Prins Hendrikpark' van toepassing is. Deze beheersverordening is op 10 juli 2013 door de gemeenteraad van Baarn

vastgesteld. In de beheersverordening is voor het besluitgebied de bestaande situatie vastgelegd. De bestaande functies en bebouwing zijn geregeld door middel van gebruiks- en bouwregels waarbij de bestaande situatie is aangevuld met regelingen uit de bestemmingsplannen zoals die tot het moment van vaststelling van de beheersverordening gelden. Een uitsnede van de kaart behorende bij de beheersverordening is in afbeelding 2 weergegeven. In paragraaf 2.3 wordt ingegaan op de toets van het bouwplan aan de regels van de beheersverordening.



Afbeelding 2: uitsnede beheersverordening 'Prins Hendrikpark'

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie op de planlocatie gegeven en wordt ingegaan op de toets van het bouwplan aan de regels van de beheersverordening. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 de financiële uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 de wettelijke procedure beschreven.

2 Het project

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 *Beschermd dorpsgezicht*

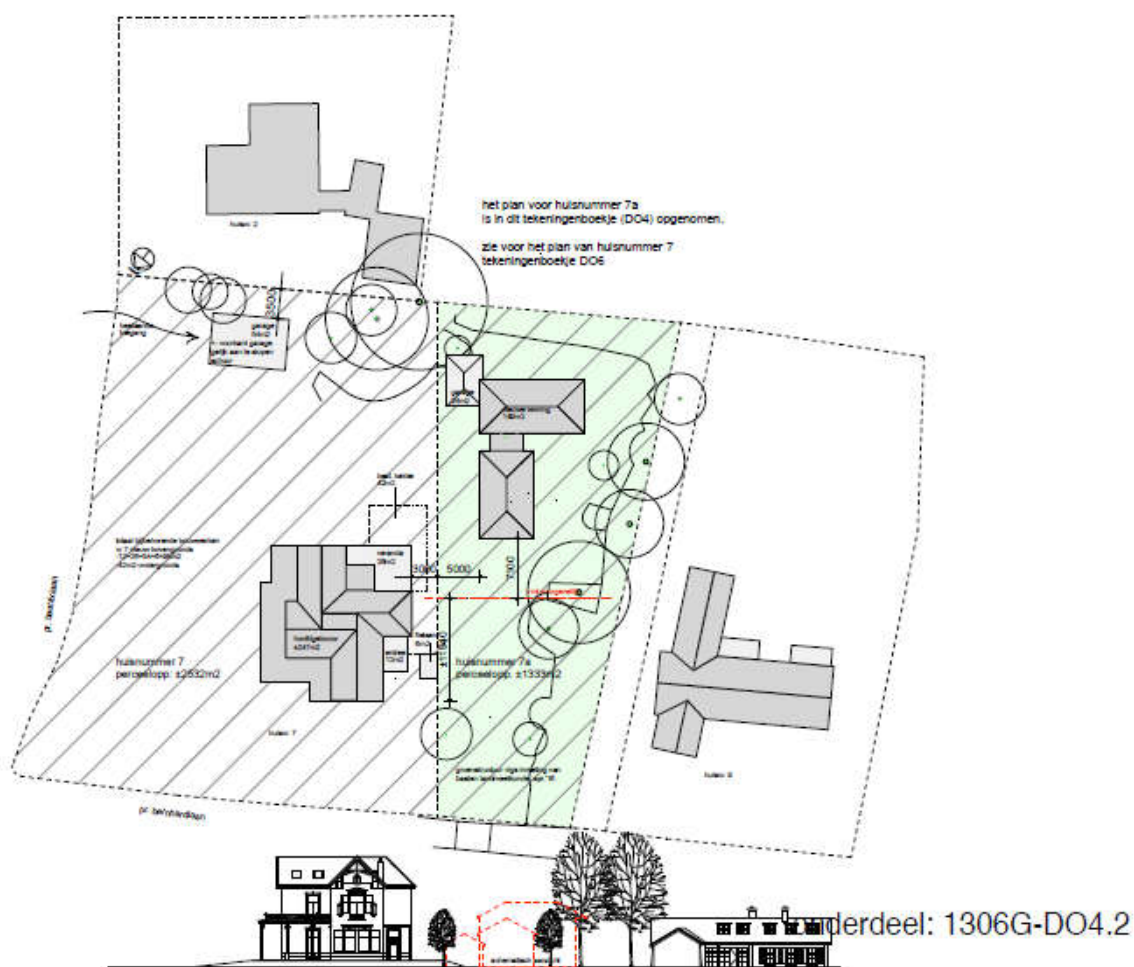
In 1874 is de spoorlijn Amsterdam - Hilversum - Amersfoort aangelegd. Deze spoorlijn liep ook via Baarn. In Baarn is een station aangelegd. De komst van deze spoorlijn was aanleiding om het gebied aan weerszijden van de spoorlijn in ontwikkeling te nemen. Aan beide zijden van het spoor kwamen villaparken tot ontwikkeling. Ten zuiden van het spoor ligt het villapark Prins Hendrikpark. Prins Hendrikpark is een van rijkswege beschermd dorpsgezicht. Naast Prins Hendrikpark bestaat het dorpsgezicht uit de deelgebieden Wilhelminapark, Transvaalbuurt, Stationsgebied en Emmapark. De villaparken zijn karakteristiek voor een villagegebied uit de periode rond 1900. Bijzonder is de landschappelijke aanleg op de stuwwal, doorsneden door de spoorlijn. De villaparken omvatten een goed bewaard gebleven laat 19e-eeuwse landschapsstijl met grotendeels slingerende lanen met ruime percelen met daarop villabebouwing van hoge architectuurhistorische waarde. Het particuliere groen van deze percelen bepaalt in hoge mate het lommerrijke karakter van de openbare ruimte. De villaparken zijn van belang wegens bijzondere landschappelijke, stedenbouwkundige, cultuur- en architectuurhistorische waarden. Om die reden zijn de villaparken op 17 februari 2011 aangewezen als beschermd dorpsgezicht Prins Hendrikpark e.o.

2.1.2 *Huidige ruimtelijke en functionele structuur*

Het besluitgebied heeft betrekking op 2 bouwpercelen, te weten Prins Bernhardlaan 7 en 7a. De woning gelegen aan de Prins Bernhardlaan 7 betreft de villa 'Sparrenwoude' en is aangewezen als gemeentelijk monument. De woning gelegen aan de Prins Bernhardlaan 7a is in 1971 aan dit gemeentelijk monument gebouwd. Aan de achterzijde van de woning aan Prins Bernhardlaan 7a bevindt zich de garages en een bijgebouw. In de tuin bevindt zich veel (opgaand) groen en is een zwembad aanwezig. Afbeelding 3 en 4 geven respectievelijk de plattegrond en het aanzicht van de bestaande situatie weer.

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is om de bestaande woning met bijgebouwen aan de Prins Bernhardlaan 7a te slopen en elders op het perceel een nieuwe woning te bouwen. Tevens zal het zwembad worden verwijderd en zal de berging op het perceel Prins Bernhardlaan 7 worden gesloopt. Ter plaatse van de bestaande berging, zal een garage worden gebouwd. Het voornemen is om achter de woning van Prins Bernhardlaan 7 een veranda te realiseren en naast de woning een kleine fietsenberging. Tot slot zal de bestaande kelder onder de woning van Prins Bernhardlaan 7a bij de woning van Prins Bernhardlaan 7 worden gevoegd. In afbeelding 5 is de toekomstige situatie weergegeven. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal de kadastrale grens tussen beide kavels worden gewijzigd waarbij een rechte lijn wordt aangehouden.



Afbeelding 5: Plattegrond en aanzicht toekomstige situatie (bron: Architectenburo Groenesteijn)

De nieuwe woning heeft hetzelfde bebouwd oppervlak als de te slopen woning, namelijk 149 m². Aan de woning wordt een garage gebouwd van 24 m². Het loskoppelen van de beide woningen komt de belevingswaarde van zowel villa Sparrenwoude als het beschermde dorpsgezicht ten goede. Dit wordt nog eens versterkt doordat de nieuwe woning achter op het perceel wordt geplaatst. In het Prins Hendrikpark is dit niet ongebruikelijk en komt dit vaker voor. Op deze wijze wordt een voldoende open ruimte gecreëerd die recht doet aan het bebouwingsbeeld van vrijstaande villa's op ruime kavels in het groen.

De nieuwe woning bestaat uit twee deelvolumes onder een rondgaande schildkap, onderling gescheiden door middel van een plat afgedekt 'tussenlid'. Door de voorgestelde bouwmassa/situering kan een eikenboom op het perceel worden gehandhaafd. Als gevolg van de te bouwen

woning zal één boom op het perceel worden verplaatst. Als gevolg van de te realiseren garage op het perceel van nummer 7 zullen 2 coniferen worden gekapt.

In de toekomstige situatie worden de volgende bijbehorende bouwwerken bij nummer 7 gerealiseerd danwel toegevoegd:

- Fietsenberging: 6 m2;
- Veranda: 26 m2;
- Garage: 54 m2 (in de plaats van te slopen berging van 27 m2)
- Kelder: 42 m2 (bestaand, in de huidige situatie onderdeel van nummer 7a).

De nieuw te bouwen veranda is zodanig gepositioneerd dat deze geen afbreuk doet aan de hoofdvorm van het hoofdgebouw. Hetzelfde geldt voor de kelder die vanwege de ligging onder de grond niet zichtbaar is. De garage en fietsenberging worden vrijstaand gebouwd. De garage wordt gerealiseerd ter plaatse van de te slopen berging, op ruime afstand van de woning. De fietsenberging betreft een klein bouwwerk welke naast de woning, tegen de nieuwe kadastrale grens, wordt gebouwd. De entree van 12 m2 is reeds als bijbehorend bouwwerk aanwezig.

De totale ontwikkeling leidt tot een afname in bebouwd oppervlak en een heldere indeling van de bebouwing op de beide percelen.

2.3 Toets beheersverordening

2.3.1 Toets nieuwe woning

Binnen het verordeninggebied zijn de aanwezige bestaande bouwwerken toegestaan waarbij deze op dezelfde locatie mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen. Vervanging van hoofdgebouwen geldt niet ter plaatse van het besluitsubvlak 'beeldbepalend pand'.

De woning aan de Prins Bernhardlaan 7 is met een besluitsubvlak aangeduid als 'beeldbepalend pand'. Ter plaatse van dit besluitsubvlak mag de hoofdvorm van het hoofdgebouw niet gewijzigd worden. Voor de woning Prins Bernhardlaan 7a geldt dit besluitsubvlak niet. Verder geldt voor de woningen aan dit deel van de Prins Bernhardlaan de aanduiding 'profiel B'. Voor het uitbreiden van bestaande hoofdgebouwen gelden in dit kader specifieke bouwregels.

Op grond van artikel 4.3.1 kan het College van Burgemeester en Wethouders voor het uitbreiden van bestaande hoofdgebouwen afwijken van de bouwregels waarbij vervanging van bouwwerken, onder voorwaarden, ook is toegestaan op een andere locatie op het bouwperceel. De nieuw te bouwen woning wordt op een andere locatie op het bouwperceel gerealiseerd en heeft hetzelfde bebouwd oppervlak als de te slopen woning. De nieuwe woning heeft echter andere afmetingen. Gelet op de nieuwe lengte- en breedtematen en goot- en nokhoogtes, is de bouw van de nieuwe woning in strijd met de beheersverordening. Er is daarom een omgevingsvergunning aangevraagd om buitenplans af te wijken van de beheersverordening.

2.3.2 Toets bijbehorende bouwwerken

In artikel 4.2.6 lid g van de beheersverordening is geregeld dat de gezamenlijke oppervlakte aan aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 60 m2 per perceel. Zoals in paragraaf 2.2 is aangegeven bedraagt het totale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken bij Prins Bernhardlaan 7 in de toekomstige situatie meer dan 60 m2, namelijk 140 m2. Daarnaast wordt een bijbehorend bouwwerk van 24m2 (garage) bij de nieuwe woning aan de Prins Bernhardlaan 7a gerealiseerd. De realisatie van het totaal aan bijbehorende bouwwerken is in strijd met de beheersverordening.

Omdat de aanvraag voor de bijbehorende bouwwerken bij Prins Bernhardlaan 7 en 7a deel uitmaakt van de aanvraag voor het bouwen van een woning, is op grond van artikel 3.10 Wabo eveneens de uitgebreide procedure van toepassing op de voorbereiding van de afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 2° van de Wabo.

2.3.3 *Toets groenstructuur*

In de regels van de beheersverordening is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen om wijzigingen aan de groenstructuur (in openbaar gebied, maar ook op particuliere percelen) te toetsen aan het ruimtelijke karakter van de wijk. Bij de beoordeling van een vergunningaanvraag wordt gekeken naar de structuur van de wijk en het karakter van het beschermd dorpsgezicht. De inhoud van het aanwijzingsbesluit voor het beschermd dorpsgezicht en de toelichting daarop zijn via de regels gekoppeld aan de beoordeling van een vergunningaanvraag. In de toelichting bij het aanwijzingsbesluit is genoemd dat “het particuliere groen rond de villa’s een essentiële bijdrage levert aan het karakter van het gezicht”.

De onderhavige aanvraag heeft wat betreft groen betrekking op de kap van twee coniferen aan de achterzijde van het perceel en een naaldboom aan de voorzijde. Een loofboom wordt verplant naar de locatie van de te kappen naaldboom.

De kap van de twee coniferen is niet vergunningplichtig op grond van de gemeentelijke bomenverordening. De coniferen zijn gesitueerd achter de te slopen berging en worden geflankeerd door zowel hogere bomen (taxussen en eiken) als lager groen. De kap van de coniferen leidt niet tot een onevenredige aantasting van de groenstructuur.

De te kappen naaldboom staat in de voortuin en is ziek. Het voornemen is om de loofboom ter plaatse van het huidige zwembad, achter de bebouwing, te verplaatsen naar de locatie van de te kappen boom die solitair in de voortuin staat. Er vindt geen aantasting plaats van de essentiële waarde van het particuliere groen aan het karakter van het beschermd dorpsgezicht. In bijlage 1 zijn foto’s en locatie opgenomen van de te kappen bomen en de te verplaatsen boom.

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op Rijks, provinciaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In deze structuurvisie geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere de regelingen met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur (tegenwoordig Natuurnetwerk Nederland), Rijksbufferzones, Nationale Landschappen, de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken. Dit betreft bijvoorbeeld het Natuurnetwerk Nederland.

Betekenis voor het project

Het plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied. De 13 nationale belangen hebben geen betrekking op het plan. Het relevante beleidskader wordt gevormd door provinciaal en gemeentelijk beleid. Het plan is in overeenstemming met het rijksbeleid (Barro).

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving 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.”

Betekenis voor het project

Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium om te oordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Er wordt met het plan geen woning toegevoegd. In het onderhavige geval is sprake van de bouw van een woning binnen het bestaand stedelijk gebied waarbij een bestaande woning wordt gesloopt. Daarnaast worden enkele bijbehorende bouwwerken toegevoegd. Er is sprake van een duurzame benutting van een binnenstedelijke locatie. Verder volgt uit vaste jurisprudentie dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 10 woningen¹. Er wordt daarom geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt in de zin van 3.1.6 van het Bro. De beoogde ontwikkeling past binnen de voorwaarden van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De ladder hoeft enkel doorlopen te worden als sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Uit jurisprudentie volgt dat voor de vraag of er sprake is van 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', en dus een Ladder-plicht, de mogelijkheden van het nieuwe plan vergeleken moeten worden met het huidige bestemmingsplan, dit voor wat betreft de toegestane functies en metrages.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en Verordening 2013 (Herijking 2016)*

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. Baarn maakt in de Structuurvisie deel uit van de regio Amersfoort. Deze regio maakt op haar beurt deel uit van de Noordvleugel Utrecht. Er is sprake van een hoge verstedelijkingsdruk, die ook de komende jaren nog sterk groeit. In de Regio Amersfoort wordt gezocht naar ruimte voor 16.390 woningen. 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.

Betekenis voor het plan

De ontwikkeling waarbij een bestaande woning wordt vervangen door een nieuwe woning, past binnen dit beleid.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, 2013-2028, Provincie Utrecht (Herijking 2016) (hierna: PRS) beschrijft de provincie Utrecht haar ruimtelijke visie op de toekomst. De Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016) (hierna: PRV)² bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. De PRS en PRV worden elke vier jaar opnieuw bekeken en eventueel aangepast (herijken). De nu geldende Herijking van de PRS en PRV is op 12 december 2016 vastgesteld.

In 2017 is de Correctie Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016) opgesteld. Deze correctie heeft betrekking op kantoren en is nog niet vastgesteld. De correctie heeft geen gevolgen voor het onderhavige plan.

Voor het bestemmingsplan zijn de volgende artikelen uit de PRV relevant:

- Artikel 1.6 Mobiliteitstoets
- Artikel 1.7 Cultuurhistorische hoofdstructuur
- Artikel 1.8 Landschap
- Artikel 4.1 Stedelijk gebied

3.3.1.1 Artikel 1.6 Mobiliteitstoets

De provincie schrijft voor dat voor een bestemmingsplan dat voorziet in ruimtelijke ontwikkelingen, een mobiliteitstoets dient te worden uitgevoerd. De mobiliteitstoets dient in te gaan op de toename van het aantal verplaatsingen, de wijze waarop het plangebied wordt ontsloten voor de verschillende vervoerwijzen en een analyse of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoersnetwerk voor de diverse vervoerwijzen kunnen ontstaan.

¹ Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921

² Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, 2013-2028, Provincie Utrecht (Herijking 2016), vastgesteld op 12 december 2016

Betekenis voor het plan

In paragraaf 4.7 wordt ingegaan op het aspect verkeer en parkeren.

3.3.1.2 Artikel 1.7 Cultuurhistorische hoofdstructuur

Artikel 1.7 van de PRV schrijft voor dat een ruimtelijk besluit waarvan gronden in de PRV zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' (hierna: CHS) bestemmingen en regels dient te bevatten ter bescherming van de waarden van deze CHS. De waarden zijn beschreven in de Bijlage Cultuurhistorie bij de PRV. Een ruimtelijk besluit voor gronden van de CHS mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van in het plangebied voorkomende cultuurhistorische waarden.

Artikel 1.7 lid 4 geeft aan dat binnen de historische buitenplaatszones verstedelijking mogelijk is, mits dit bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone. De verstedelijking is kleinschalig en wordt zorgvuldig ingepast.

Artikel 1.7 lid 6 geeft aan dat de toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' een onderbouwing moet bevatten waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan, een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met de bescherming van deze waarden is omgegaan. Bij de beschrijving van de verschillende waarden wordt gebruik gemaakt van de bijlage Cultuurhistorie. Hieronder wordt hier invulling aan gegeven.

Betekenis voor het plan

Het gebied is binnen de cultuurhistorische hoofdstructuur aangewezen als Historische buitenplaatszone. Het plangebied maakt deel uit van de Laagte van Pijnenburg, een buitenplaatsenzone langs een oude turfvaart (Praaggracht/Pijnenburgergrift) en de Amsterdamsestraatweg en Hilversumsestraatweg. Vanaf midden zeventiende eeuw hebben Amsterdammers hier hun buitenplaats gesticht. Lage Vuursche ontstond omstreeks 1640 als kleine nederzetting rond Drakenstein. Met de komst van de Oranjes (Paleis Soestdijk) kreeg het gebied vorstelijke allure. De buitenplaatsen liggen grotendeels op de strookverkavelingen van de oudere hoogveenontginningen, waarvan de richting is bepaald door de stuwwallen. Rechte lanenstelsels met houtwallen, oorspronkelijk georiënteerd op omliggende kerktorens, doorsnijden de bossen. Kenmerkend voor de Laagte van Pijnenburg zijn de veel voorkomende combinatie van classicistische en landschappelijke aanleg, de compacte en duidelijk van omliggende bossen begrensde parkaanleg, en het zicht op het hoofdhuis vanaf de ontsluitingsas.

Het ruimtelijk besluit voor dit bouwplan betreft de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning heeft betrekking op een concreet bouwplan waarbij een bestaande woning wordt vervangen door een nieuwe woning. Derhalve is geen sprake van een situatie waarin nieuwe verstedelijking wordt toegestaan. Gelet op de aard en schaal van het plangebied leidt het bouwplan niet tot een (onevenredige) aantasting van in het plangebied voorkomende cultuurhistorische waarden zoals opgenomen in de bijlage Cultuurhistorie.

Het Prins Hendrikpark betreft een beschermd dorpsgezicht en bestaat uit een betrekkelijk klein maar ruim opgezet villapark. Het is aangelegd op een stuwwal volgens een 19e-eeuwse landschapsstijl met grotendeels slingerende lanen met ruime percelen met daarop villabebouwing van hoge architectuurhistorische waarde. In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op de waardevolle hoofdkenmerken en wordt gemotiveerd dat het bouwplan de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht niet aantast.

3.3.1.3 Artikel 1.8 Landschap

Er zijn in de PRV vijf landschappelijk waardevolle gebieden aangewezen. Een ruimtelijk besluit dient bestemmingen en regels te bevatten ter bescherming van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten. Het ruimtelijk besluit mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende landschappelijke kernkwaliteiten die zijn benoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap. Het ruimtelijk besluit moet een beschrijving bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Betekenis voor het plan

De locatie maakt onderdeel uit van het landschap Utrechtse Heuvelrug. De Utrechtse Heuvelrug manifesteert zich als een landschappelijke eenheid. Deze wordt bepaald door het doorlopende reliëf, wat zich sterk manifesteert ten opzichte van de omliggende vlakke en meer open landschappen. Het dominante voorkomen van bos geeft de Utrechtse Heuvelrug een bosdeken. Deze heeft een afwisseling in zich met heide, vennen en stuifzand, waardoor de Utrechtse Heuvelrug een centraal robuust element is voor het natuurnetwerk in de provincie Utrecht. De Utrechtse Heuvelrug wordt doorsneden door historisch bepaald netwerk van wegen. Open plekken op de Utrechtse Heuvelrug zijn aan het bos gerelateerd en niet aan de wegen..

Bij ontwikkelingen in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug vraagt de provincie aandacht voor het in stand houden van het reliëf en voor het in stand houden van het samenhangend boscomplex.

De provincie Utrecht wil de volgende kernkwaliteiten van de Utrechtse Heuvelrug behouden:

1. Robuuste eenheid;
2. Reliëfbeleving;
3. Extreme historische gelaagdheid.

Het ruimtelijk besluit voor dit bouwplan betreft de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning heeft betrekking op een concreet bouwplan waarbij een bestaande woning wordt vervangen door een nieuwe woning. Gelet op de schaal van het project in combinatie met huidige inrichting van het plangebied heeft het bouwplan geen effect op de kernkwaliteiten 'Robuuste eenheid' en 'Extreme historische gelaagdheid'. Hetzelfde geldt voor de reliëfbeleving aangezien het peil van het plangebied niet wijzigt.

3.3.1.4 Artikel 4.1 Stedelijk gebied

Artikel 4.1 van de PRV geeft aan dat een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Betekenis voor het plan

Wie tegenwoordig een woning bouwt, doet dit al bijna energieneutraal (EPC 0,4) en bij voorkeur met duurzame materialen. De regels hiervoor zijn de afgelopen jaren aangescherpt en vragen nu om nieuwe bouwconcepten. Met de nieuw te bouwen woning zal worden voldaan aan de geldende eisen op het gebied van energiebesparing en -uitstoot.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomst- en Structuurvisie Baarn in 2030

Op 10 juli 2013 is de gemeentelijke 'Toekomst- en Structuurvisie Baarn in 2030' vastgesteld. Deze visie bestaat uit twee delen: een toekomstvisie en een structuurvisie met uitvoeringsprogramma voor de gemeente Baarn. De toekomstvisie is gericht op 2030 en heeft als basisdocument gediend voor de structuurvisie met uitvoeringsprogramma..

De gemeente streeft naar de realisatie van de juiste woningen voor de verschillende doelgroepen in een aantrekkelijke omgeving waar wonen, werken, spelen en recreëren hand in hand gaan. Om dit te bereiken wordt onder meer ingezet op de thema's kwaliteit van wonen en woonomgeving. De gemeente wil inzetten op nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied en op transformatielocaties.

Betekenis voor het plan

Het onderhavige bouwplan geeft invulling aan het uitgangspunt voor nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied.

3.4.2 *Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn*

Het welstandsbeleid van de gemeente Baarn is opgenomen in de op 14 januari 2014 vastgestelde Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn. Deze nota vervangt de welstandsnota uit 2004, en richt zich tevens op landschap, stedenbouw en cultuurhistorie. Voor het onderdeel welstand geldt dat de Nota Ruimtelijke Kwaliteit door de gemeenteraad is vastgesteld als een welstandsnota.

De aanpassingen van de wetgeving hebben tot een modernisering van de regels geleid, maar ook tot een beleidsmatige keuze: ruimtelijke kwaliteit in breder verband, ook gericht op de openbare ruimte en heldere en ondubbelzinnige criteria. Voor het deelgebied Prins Hendrikpark zijn voor gebouwen en percelen de volgende aandachtspunten en ambities geformuleerd:

Gebouwen

- Respecteer het beschermde dorpsgezicht; maak het sterker;
- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle aanpassingen en toevoegingen;
- Neem de karakteristiek van het oorspronkelijke villapark als uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen;
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik;
- De aanwezigheid van veel monumenten in het Prins Hendrikpark vraagt om een respectvolle omgang.

Percelen

- Laat verharding in de voortuin achterwege; groen bepaalt de kwaliteit;
- Houd de tuinen groen; dat draagt in belangrijke mate bij aan de groene sfeer van het gebied;
- Houd de ruimte open, gebruik lage open erfscheidingen langs de straten of gemetselde muurtjes gecombineerd met hagen en ander groen;
- Vermijd poorten en grote hekwerken; houd de ingang open;
- Houd de straat vrij, parkeer op eigen erf.

Betekenis voor het plan

Met het onderhavige bouwplan wordt aangesloten bij de bovenstaande aandachtspunten en ambities. Sloop van de bestaande woning en het terugbouwen van een woning achter op het perceel, komt de belevingswaarde van zowel villa Sparrenwoude als het beschermde dorpsgezicht ten goede. Daarnaast wordt met deze positionering bijgedragen aan de groene sfeer van het gebied. In 2013 is reeds positief geadviseerd door Welstand. Het actuele bouwplan wijkt iets af van het plan dat destijds beoordeeld is en is in het kader van de omgevingsvergunning opnieuw aan Welstand worden voorgelegd. De welstandsc commissie heeft op 13 oktober 2017 het college geadviseerd. Het advies houdt in dat het bouwvoornemen voldoet aan redelijke eisen van welstand en de monumentale waarden van zowel villa Sparrenwoude als het beschermd dorpsgezicht niet onevenredig worden aangetast. Er is sprake van een evenwichtig/samenhangend vormgegeven nieuwe woning die op een zorgvuldige wijze is gedetailleerd/gematerialiseerd. Qua korrelgrootte/bouwvolume voegt het pand zich op een aanvaardbare, terughoudende wijze in het omgevingsbeeld. Daarbij wordt het feit dat de monumentale villa Sparrenwoude na sloop van de in 1971 toegevoegde woning weer in zijn oorspronkelijke vrijstaande vorm herkenbaar zal zijn als een sterke verbetering van de huidige situatie ervaren. De aanheiligen/aanpassingen aan villa Sparrenwoude en de vormgeving van het te vernieuwen/vergroten bijgebouw zijn ook zorgvuldig en in lijn met de eerder besproken en akkoord bevonden plannen.

3.4.3 *Visie Wonen 2016*

De Visie Wonen 2016 is op 23 november 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van Baarn. Deze visie geeft richting aan actuele woningmarktopgaven in Baarn. In de visie worden de volgende ontwikkelingsrichtingen geschetst:

- Een meer evenwichtige bevolkingsopbouw.
- Toegankelijke, comfortabele woningen nabij voorzieningen voor de vergrijzende bevolking.

- Verduurzaming van woningen.
- Invullen van de sociale huisvestingsopgave en het opvullen van het segment tussen sociale huur en koop.

Door voldoende en gerichte nieuwbouw moet de huisvestingskansen voor jonge huishoudens worden vergroot, waaronder voor gezinnen met kinderen. De bestaande woningvoorraad dient kwalitatief beter aan te sluiten bij de veranderende woonwensen en kwaliteitsnormen, onder meer ten aanzien van levensloopgeschiktheid, wonen met zorg, en duurzaamheid. De slaagkansen in de sociale huurvoorraad voor de verschillende inkomensgroepen (ondanks beperkende regelgeving) moeten minimaal gelijk worden gehouden en waar mogelijk verbeterd worden.

Betekenis voor het plan

Het onderhavige plan leidt niet tot extra woningen of een wijziging in woningtypes aangezien sprake is van sloop-nieuwbouw van één vrijstaande woning. Het plan sluit aan bij de doelstelling tot verduurzaming van woningen.

3.4.4 *Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan (vGRP) Baarn 2012 - 2017*

Het Rioleringsplan beschrijft hoe de gemeente de rioleringstaak vorm geeft en geeft uitgangspunten en doelstellingen voor het (stedelijk) waterbeheer. Voor het verwijderen van afvalwater uit de woonomgeving is riolering een onmisbare voorziening. Aanleg en beheer van riolering is een gemeentelijke taak. Hemelwater, dat op onverharde gebieden valt, wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting. Hemelwater dat op daken en wegen valt (verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het rioolstelsel.

Bij nieuwbouw en uitbreidingen mag hemelwater dat op verhard oppervlak valt niet worden aangesloten op het gemengde riool en moet het zoveel mogelijk op eigen terrein worden opgevangen en verwerkt. Alleen als dit redelijkerwijs niet haalbaar is, e.e.a. ter beoordeling door de gemeente, kan worden overwogen het hemelwater te lozen op openbare hemelwatervoorzieningen. Op deze manier wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast. De gemeente heeft een coördinerende rol ten aanzien van grondwater. Bij structurele grondwateroverlast kan de gemeente beslissen om maatregelen te nemen. Een goed moment om maatregelen te nemen, is tijdens de vervanging van het riool of de herinrichting van de wijk.

Betekenis voor het plan

In de huidige situatie wordt hemelwater op het riool geloosd. Voor het perceel van de nieuwe woning (Prins Bernhardlaan 7a) zal het hemelwater, conform het gemeentelijk rioleringsplan, worden afgekoppeld van het riool en op eigen terrein worden verwerkt. De bodem van het perceel is geschikt voor infiltratie. De nieuw te bouwen bijbehorende bouwwerken op het perceel Prins Bernhardlaan 7 worden niet aangesloten op de riolering. Het hemelwater van deze oppervlakken zal eveneens op eigen terrein worden verwerkt door middel van infiltratie.

3.5 **Conclusie**

Het bestemmingsplan is niet in strijd met het Rijks- en provinciaal beleid en geeft invulling aan en is passend binnen het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden onderzocht welke milieu- en omgevingsaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan getoetst op de ruimtelijk relevante milieu- en omgevingsaspecten.

4.1 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Als gevolg van het verdrag van Valletta, dat in 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, heeft archeologie een prominente plaats gekregen in de ruimtelijke ordening. Iedere gemeente is verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Betekenis voor het plan

Door middel van bureauonderzoek³ is inzichtelijk gemaakt of er reeds bekende archeologische waarden in de vorm van archeologische monumenten of vondstlocaties binnen het plangebied zijn geregistreerd is een gespecificeerde archeologische verwachting bepaald. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen bekende archeologische waarden aanwezig zijn. De archeologische verwachting wordt voor de periode vanaf het Neolithicum/Bronstijd tot aan de Late Middeleeuwen dan ook als laag/middelhoog ingeschat. Voor de periode Late Middeleeuwen/Nieuwe Tijd zijn geen aanwijzingen voor bewoning tot aan het einde van de 19e eeuw.

Een archeologisch vervolgonderzoek is weinig zinvol in termen van mogelijke kenniswinst. Er worden geen verdere vervolgstappen in het kader van de cyclus van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) geadviseerd. De gemeente Baarn neemt dit advies over.

4.2 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, Provinciale ruimtelijke verordening en de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Betekenis voor het project

In paragraaf 3.3.1.2 is reeds een toelichting gegeven op de cultuurhistorische waarde van de historische buitenplaatszone 'Laagte van Pijnenburg' en de is aangegeven dat het bouwplan niet leidt tot een aantasting van deze waarde.

De locatie is gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht 'Prins Hendrikpark e.o.'. De villaparken zijn van belang wegens bijzondere landschappelijke, stedenbouwkundige, cultuur- en architectuurhistorische waarden. De waardevolle hoofdkenmerken van het Prins Hendrikpark e.o. als

³ Archeologisch vooronderzoek ten behoeve van de sloop en de nieuwbouw van een woning aan de Prins Bernhardlaan 7 en 7a te Baarn, gemeente Baarn, Vestigia Archeologie en Cultuurhistorie, 7 november 2017

belangrijkste villaparkgebied van Baarn richten zich op de infrastructuur, groenstructuur en bebouwingsstructuur van het gezicht. De infrastructuur blijft met het bouwplan ongewijzigd. Hieronder wordt ingegaan op de bebouwingsstructuur en groenstructuur in relatie tot het beschermd dorpsgezicht.

Bebouwingsstructuur

Met betrekking tot de bebouwingsstructuur betreft de te beschermen waarden in het Prins Hendrikpark:

- De aanwezige ruime verkaveling met overwegend solitaire villa's, veelal midden op de kavel verhoogd geplaatst op enige afstand van de openbare weg en via een dubbele gebogen oprijlaan bereikbaar, doorgaans een gazon omsluitend en met hier en daar nog aanwezige ijzeren hekwerken gescheiden van de weg;
- Het goed bewaard gebleven architectuurbeeld van overwegend laat 19^e-eeuwse villa's;
- De grote laat 19^e-eeuwse villa's worden gekenmerkt door een souterrain, twee hoge bouwlagen en samengestelde, decoratieve uitkragende kappen alsmede door aan de tuinen gerelateerde serres, veranda's, erkers en balkons;
- De vroeg 20^e-eeuwse kleinere en dubbele villa's missen een souterrain als basement, maar worden eveneens gekenmerkt door een grote variatie aan erker- en kapvormen.
- De woonhuizen en landhuizen uit de jaren tien tot veertig zijn over het algemeen horizontaler gericht, soberder uitgevoerd en symmetrischer ingedeeld.

Het pand gelegen aan de Prins Bernhardlaan 7 (villa Sparrenwoude) is eind 19^e eeuw gebouwd en is aangewezen als gemeentelijk monument. De te slopen woning op nummer 7a is in 1971 gebouwd en heeft geen cultuurhistorische waarde. De sloop en realisatie van een vrijstaande woning heeft een positieve bijdrage op het gemeentelijk monument dat wordt vrijgezet. De cultuurhistorische waarden in het beschermde dorpsgezicht blijven met de sloop-nieuwbouw behouden. De belevingswaarde wordt bovendien versterkt doordat de nieuwe woning achter op het perceel wordt geplaatst. In paragraaf 3.4.2 is reeds aangegeven dat de welstandscommissie een positief advies heeft afgegeven waarbij is geconcludeerd dat als gevolg van het plan het beschermd dorpsgezicht niet onevenredig zal worden aangetast.

Groenstructuur

In paragraaf 2.3.3 is aangegeven dat in de toelichting bij het aanwijzingsbesluit is genoemd dat "het particuliere groen rond de villa's een essentiële bijdrage levert aan het karakter van het gezicht". Daarnaast is in deze paragraaf geconcludeerd dat de kap van twee coniferen en een naaldboom en het verplanten van een loofboom niet leidt tot een aantasting van de essentiële waarde van het particuliere groen aan het karakter van het beschermd dorpsgezicht. Het nieuwe bijgebouw (garage) komt op de locatie van de te slopen berging, waarbij de voorkant gelijk blijft aan de te slopen schuur. De garage wordt groter dan het te slopen bijgebouw maar wordt zorgvuldig vormgegeven. Met uitzondering van de twee te kappen coniferen blijft het overige groen achter het bijgebouw behouden. Er treedt geen onevenredige aantasting van de groenstructuur op als gevolg van de nieuwe garage en de te kappen coniferen. Het perceel Prins Bernhardlaan 7a kent al een eigen oprit. Als gevolg van de gewijzigde perceelsgrens treedt geen negatief effect op met betrekking tot de groenstructuur.

Conclusie

De wijzigingen in bebouwing en groen op de percelen Prins Bernhardlaan 7 en 7a leiden niet tot een onevenredige aantasting van de bebouwingsstructuur en groenstructuur van het beschermd dorpsgezicht.

4.3 Bodemkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in een ruimtelijk plan aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit en de betekenis voor de haalbaarheid van het plan. Daarbij kan onderzoek van de bodem nodig zijn om te weten welke kosten mogelijk met een sanering zijn gemoeid.

Betekenis voor het project

Er is een verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd waarin de actuele bodemkwaliteit is vastgesteld. In het onderzoek zijn enkele lichte verontreinigingen aangetroffen. Een aanvullend onderzoek wordt echter niet noodzakelijk geacht. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw.

4.4 Water

Voor alle ruimtelijke plannen is de uitvoering van een watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is om waterbelangen vroegtijdig en evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces. 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.

Met het oog op de watertoets is een waterparagraaf opgesteld, waarin alle - voor dit plan relevante - waterhuishoudkundige aspecten en raakvlakken zijn beschreven. Deze waterparagraaf is hieronder opgenomen.

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Waterschap Vallei en Veluwe via www.dewatertoets.nl. Hierbij is door het waterschap aangegeven dat het plan een klein waterbelang heeft. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Er is een positief wateradvies gegeven.

In verband met de versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van een toename aan verharding, hanteert het waterschap een norm van 1.500 m² in stedelijk gebied. Ten opzichte van de huidige situatie is er hooguit sprake van een lichte toename in het aantal m² verharding en bebouwing. Er wordt ruimschoots onder de norm van 1.500 m² gebleven.

In de huidige situatie wordt hemelwater op het riool geloosd. De bodem op de locatie is geschikt voor infiltratie. Voor zowel de nieuwe woning als de te realiseren bijbehorende bouwwerken, zal het hemelwater, conform het gemeentelijk rioleringsplan, worden afgekoppeld van het riool en op eigen terrein worden verwerkt.

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.

4.5 Flora- en fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. De soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan⁵ uitgevoerd. Het verkennend onderzoek is er op gericht om een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden in en om het projectgebied en de mogelijke vervolgstappen die moeten worden genomen met betrekking tot aanvullend veldonderzoek, nader effectonderzoek en nadere procedures.

Betekenis voor het project

Gebiedsbescherming

⁴ Verkennend bodemonderzoek Prins Bernhardlaan 7a Baarn, PJ Milieu BV, 8 augustus 2013

⁵ Quickscan Prins Bernhardlaan 7 en 7a te Baarn, ECO-Logisch, 15 mei 2017

Het projectgebied bevindt zich niet in de nabijheid van beschermde natuurgebieden. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden en delen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) bevinden zich op voldoende afstand van het projectgebied om effecten uit te sluiten. Er worden geen negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden en het NNN verwacht als gevolg van de ontwikkelingen in het projectgebied. De gebieden liggen buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden in het projectgebied. Daarnaast zijn de ruimtelijke ingrepen relatief kleinschalig.

Soortenbescherming

De spouwmuren van de te slopen woning zijn geschikt bevonden als verblijfplaatsen van vleermuizen, welke via de dakranden, ventilatie openingen en openstootvoegen toegankelijk zijn voor vleermuizen. De ruimtes onder de loodflappen, de houten betimmering en tussen de twee muren van de beide woningen bieden eveneens geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen. Daarnaast kan het projectgebied fungeren als foerageergebied van vleermuizen. Overige beschermde soorten worden niet verwacht voor te komen door het ontbreken van geschikt habitat.

Op grond van de bevindingen uit de quickscan is een aanvullend vleermuisonderzoek⁶ uitgevoerd. Binnen het projectgebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. In het projectgebied zijn foeragerende individuen van de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger waargenomen en een passerende individu van de rosse vleermuis. Het amoveren van de bebouwing zal geen negatief effect hebben op het aanwezige foerageergebied. Er zullen enkele bomen en struweel direct naast de woningen worden verwijderd, maar een groot deel van de bomen en het struweel zullen behouden blijven. Daarnaast is er voldoende geschikt foerageergebied beschikbaar in de directe omgeving van het projectgebied. Er is in de paarperiode een baltsend individu van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Dit individu toonde geen duidelijke binding met de bebouwing in het projectgebied.

Er worden geen negatieve effecten op beschermde soorten verwacht door uitvoering van de geplande werkzaamheden. Een ontheffing inzake de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

Betekenis voor het project

De omgeving van het plangebied bestaat uit een woongebied. Met de inwerkingtreding van de beheersverordening is het bestaande gebruik vastgelegd. Onder bestaand gebruik voor wonen wordt, onder voorwaarden, tevens het gebruik van een woning in combinatie met aan huis verbonden beroep toegestaan. Er zijn geen inrichtingen of functies in de omgeving aanwezig die voor hinder zouden kunnen zorgen in het plangebied. Tevens worden bedrijven in de omgeving niet in de bedrijfsvoering beperkt als gevolg van het bouwplan.

4.7 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gemotiveerd wat de effecten zijn van de ontwikkeling op het aspect 'verkeer en parkeren'.

Betekenis voor het project

Omdat sprake is van sloop-nieuwbouw is geen sprake van een verkeerstoename. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Er is hiervoor voldoende ruimte op het perceel aanwezig.

⁶ Natuuronderzoek Prins Bernhardlaan 7 en 7a te Baarn, ECO-Logisch, 14 september 2017

4.8 Geluid wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de N221 (Amsterdamsestraatweg) en de Lt .Gen. van Heutszlaan. De woning is op circa 400 m gelegen van de spoorlijn en is niet gelegen binnen de geluidzone.

Betekenis voor het project

Door middel van een akoestisch onderzoek⁷ is de geluidbelasting op de gevels van het bouwplan inzichtelijk gemaakt. Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek volgt dat ten gevolge van de N221 (Amsterdamsestraatweg) de geluidsbelasting maximaal 48 dB bedraagt inclusief aftrek artikel 110g Wgh. Vanwege de Lt . Gen. van Heutszlaan (route Hilversumsestraatweg - Lt . Gen. van Heutszlaan) is de geluidsbelasting lager dan 40 dB en daarmee niet relevant.

Er zijn geen knelpunten of aanvullende voorwaarden met betrekking tot geluid voor de afwijking van het bestemmingsplan en uitvoering van de woning.

4.9 Luchtkwaliteit

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een "NIBM-project" (Niet In Betekenende Mate);
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Betekenis voor het project

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een 'klein project' welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De realisatie van de woning is aan te duiden als Niet in betekenende mate. Onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handeling met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen:

- Risicovolle inrichtingen: Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Transportassen voor gevaarlijke stoffen: Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen;

⁷ Onderzoek geluidsbelasting nieuwe woning Prins Bernhardlaan 7a te Baarn, M+P, 15 juni 2017

- Buisleidingen: Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR (10-6/jaar) geeft inzicht in de kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van een risicovolle activiteit. Het GR wordt bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval bij een risicovolle activiteit en geeft het aantal mogelijke (dodelijke) slachtoffers weer. Ten aanzien van het PR geldt dat er bij besluitvorming op een ruimtelijk plan een grenswaarde in acht dient te worden genomen (kwetsbaar object) danwel met een richtwaarde rekening dient te worden gehouden (beperkt kwetsbaar object). Voor het GR geldt een oriënterende waarde (BEVI) of een oriëntatiewaarde (circulaire Rvgs).

Betekenis voor het project

Met behulp van de risicokaart (www.risicokaart.nl) is een inventarisatie gemaakt van de in de omgeving van het plangebied aanwezige risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid. Het plangebied ligt op circa 240 meter van een transportroute van gevaarlijke stoffen over de N415 (Hilversum – Baarn) en N221 (Amersfoort – Baarn). In het kader van de beheersverordening Prins Hendrikpark te Baarn is onderzoek uitgevoerd ten aanzien van externe veiligheid⁸. Uit vuistregels omtrent het transport van gevaarlijke stoffen over de weg volgt dat er geen PR 10-6 /jaar contour op genoemde wegen aanwezig is. Tevens volgt uit vuistregels dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. Er is geen toename van het groepsrisico. Verdere verantwoording van het groepsrisico is conform de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen niet noodzakelijk. Omdat in het onderhavige geval sprake is van sloop-nieuwbouw van een woning wordt voor dit plan dezelfde conclusie getrokken.

Het plangebied bevindt zich verder niet binnen een invloedsgebied van een risicovolle inrichting, transportroute van gevaarlijke stoffen over het spoor of buisleiding. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorgenomen woningbouwplan niet door risico's vanwege het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt belemmerd.



Afbeelding 6: Uitsnede Risicokaart

4.11 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

⁸ Externe Veiligheid beheersverordening Prins Hendrikpark te Baarn, Servicebureau gemeenten, 2 januari 2013

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor drink- en industrie-watervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Betekenis voor het project

In en nabij het plangebied is geen sprake van planologisch relevante leidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden. Wel zijn de nodige huisaansluitingen aanwezig. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 M.e.r.-beoordeling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Het project waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing dient ligt onder deze drempelwaarde. In het Besluit m.e.r. is als drempelwaarde voor een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen de bouw van 2000 of meer woningen. Er hoeft derhalve geen m.e.r. te worden uitgevoerd.

Onder de drempelwaarde dient het het bevoegd gezag na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden zijn:

- de kenmerken van het project,
- de plaats van het project,
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In dit geval wordt een bestaande woning op hetzelfde perceel gesloopt en vervangen door een nieuwe woning en worden bijbehorende bouwwerken gerealiseerd. Gelet op de kleinschaligheid van het plan, de locatie en functie van de bebouwing is uitgesloten dat belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Terzijde wordt opgemerkt dat uit de voorgaande beoordeling van de verschillende milieuaspecten, zoals hiervoor beschreven, de conclusie dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden, wordt bevestigd.

4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwplan.

5 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht dient er in het kader van de omgevingsvergunning voor afwijking van een bestemmingsplan (Wabo, artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3) onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 6 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. Ingevolge artikel 6.1 van de Wro kunnen derden een verzoek tot tegemoetkoming in planschade indienen. De mogelijke kosten die samenhangen met eventuele tegemoetkoming in planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Daartoe wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Baarn. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

6 Procedure omgevingsvergunning

6.1 Algemeen

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) onderscheidt twee voorbereidingsprocedures: de reguliere procedure en de uitgebreide procedure. De regel bij het bepalen van de te volgen procedure is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. Artikel 3.10 Wabo bepaalt dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing is indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan en de vergunning slecht kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3° van de Wabo. Voor voorliggend project wordt dus de uitgebreide procedure gevolgd.

De bevoegdheid om de omgevingsvergunning, voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan, te verlenen ligt bij het College van Burgemeester en Wethouders. Op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht heeft de gemeenteraad categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is. De onderhavige ontwikkeling valt binnen één van deze categorieën (woningbouw en bijbehorende bouwwerken in bestaand stedelijk gebied waarbij het aantal woningen niet meer dan 2 bedraagt), waardoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist is.

6.2 Besluitvorming

De uitgebreide Wabo procedure kent een doorlooptijd van maximaal 26 weken en kan eenmaal verlengd worden met zes weken. Op deze procedure is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Voordat een besluit wordt genomen, legt de het bevoegd gezag het ontwerpbesluit met de overige relevante stukken (waaronder deze ruimtelijke onderbouwing) zes weken ter inzage.

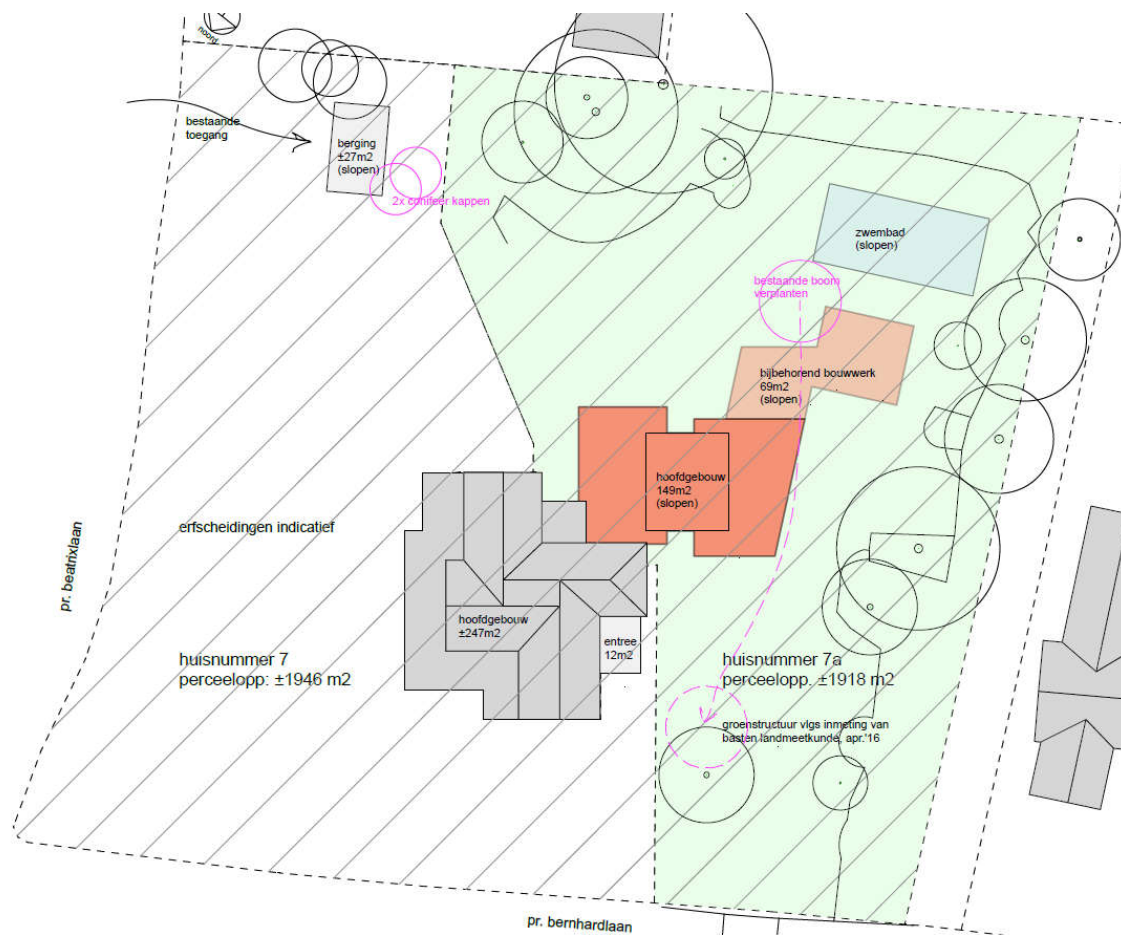
Eenieder heeft dan de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Bij de besluitvorming op de omgevingsvergunning worden eventuele zienswijzen betrokken in de belangenafweging. Als de omgevingsvergunning wordt verleend, treedt deze in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Op dat moment vormt de omgevingsvergunning de basis om af te wijken van het bestemmingsplan.

6.3 Beroep en hoger beroep

Na bekendmaking van het besluit is het voor iedere belanghebbende mogelijk om beroep in te stellen bij de rechtbank en eventueel voorlopige voorziening aan te vragen. Na uitspraak van de rechtbank kan hoger beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (en kan eveneens voorlopige voorziening worden aangevraagd).

Bijlage 1

Bomen



Afbeelding 7: Overzichtskaart te kappen en verplanten bomen



Afbeelding 8: Te kappen twee coniferen achter bijgebouw



Afbeelding 9: Te kappen naaldboom (ziek)



Afbeelding 10: Te verplanten loofboom