

Ruimtelijke onderbouwing

De Loef

Gemeente Baarn

Gewijzigd: 2 november 2018

Datum: 25 april 2018

Projectnummer: 170573



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing van het besluitgebied	3
1.3	Vigerende regelingen	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Bestaande situatie	6
2.1	Omgeving	6
2.2	Beschrijving besluitgebied	6
3	Het project	10
3.1	Ruimtelijke beschrijving van het project	10
3.2	Functionele beschrijving van het project	12
4	Beleidskader	14
4.1	Rijks-, provinciaal en regionaal beleid	14
4.2	Gemeentelijk beleid	20
4.3	Conclusie beleidskaders	25
5	Haalbaarheid van het project	26
5.1	Omgevingsaspecten	26
5.2	Milieuaspecten	37
5.3	Belemmeringen	51
6	Uitvoerbaarheid	52
6.1	Economische uitvoerbaarheid	52
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52

Bijlage 1: Kaart besluitgebied

Bijlage 2: Volumeontwerp & tekeningen

Bijlage 3: Memo Ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlage 4: Quick scan natuur

Bijlage 5: Archeologisch onderzoek

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek

Bijlage 7: Externe veiligheid

Bijlage 8: Bodemonderzoek

Bijlage 9: Watertoets

Bijlage 10: Bomen Effect Analyse

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Prof. Fockema Andreaelaan 386 in Baarn ligt gymzaal De Loef. Het pand is niet meer in gebruik als gymzaal en is door de gemeente Baarn aangewezen als herontwikkellocatie voor sociale woningbouw. De gronden worden overgedragen aan woningbouwcorporatie Eemland Wonen die de herontwikkeling zal uitvoeren. Eemland Wonen is voornemens om de huidige bebouwing te slopen om er vervolgens 28 appartementen te realiseren.¹

In het geldende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Maatschappelijk'. Daarnaast wordt een deel van de gronden met bestemming 'Tuin', grenzend aan de oostzijde, ontwikkeld voor parkeerplaatsen ten behoeve van de appartementen. De voorgestelde herontwikkeling naar wonen en het slopen van de huidige bebouwing past niet binnen deze bestemming. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om, ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan, toch een omgevingsvergunning te verlenen voor de ontwikkeling. In artikel 2.12 onder lid 1 wordt omschreven dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft als doel om het voorliggende initiatief inzichtelijk te maken, aan te tonen dat deze aansluit bij de huidige beleidskaders en om de ruimtelijke en maatschappelijke haalbaarheid te onderbouwen.

1.2 Ligging en begrenzing van het besluitgebied

Het besluitgebied ligt in het noorden van Baarn in de Professorenbuurt. Het gebied wordt ten noorden begrensd door de Drakenburgweg met een grasveld en de A1 in verdere noordelijke richting. Ten zuiden grenst het besluitgebied aan de Professor Fockema Andreaelaan, een toegangsweg naar de Professorenbuurt, met aan de overzijde een plantsoen. Ten westen begrenst de Professor Meijerslaan het besluitgebied met rijwoningen aan de westzijde van de straat en een aantal twee-onder-één kapwoningen kijkend op de Drakenburgerweg. Ten oosten, tevens grenzend aan de Drakenburgerweg, staan galerijflats. Deze zijn in exploitatie bij Eemland Wonen.

Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het besluitgebied te zien.

¹ Uit: Volumeontwerp appartementencomplex De Loef Baarn



Ligging besluitgebied (bron: google maps, eigen bewerking)

1.3 Vigerende regelingen

Op dit moment geldt voor het besluitgebied het bestemmingsplan 'Baarn Noord'. Dit bestemmingsplan is op 25 september 2013 door de gemeenteraad van Baarn vastgesteld. Het besluitgebied waar het appartementencomplex komt te liggen heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'sportzaal'.

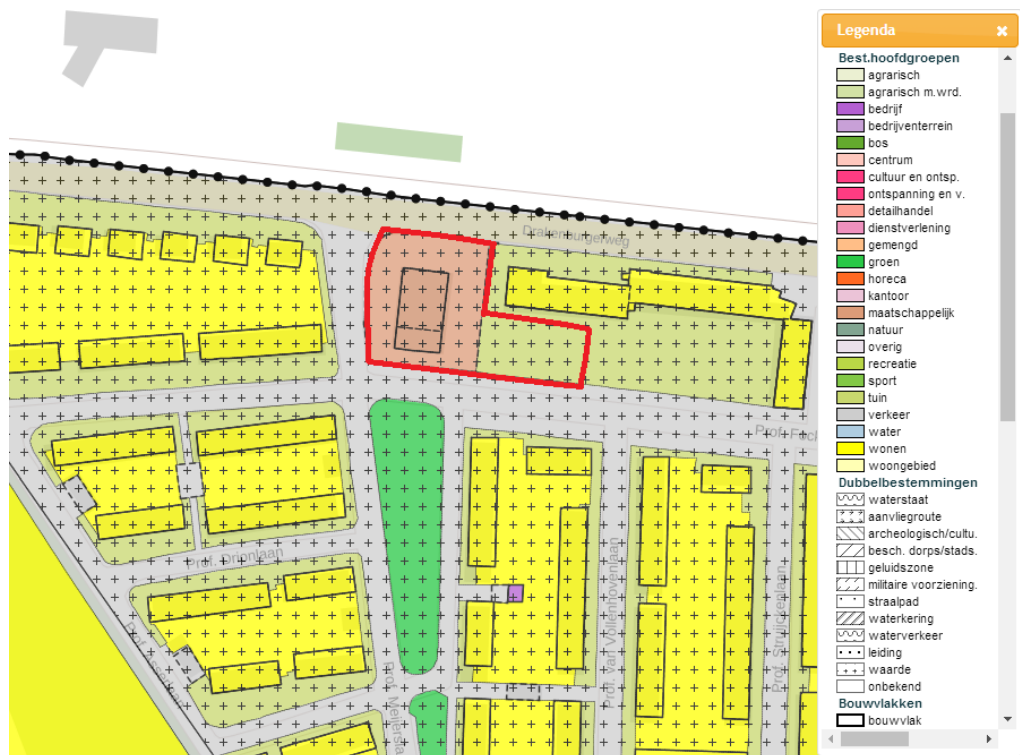
Daarnaast geldt er voor een deel van het besluitgebied, waarin onder meer de parkeerplaatsen komen te liggen, de bestemming en 'Tuin'. Gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor 'tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen, met daarbij behorende andere bouwwerken en paden.'

Voor het hele besluitgebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

De gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie' zijn (behalve voor andere bestemmingen die daar voorkomen) aangewezen voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Op deze gronden geldt een onderzoeksplicht wanneer bouwwerken worden gerealiseerd die groter zijn dan 100 m².

Op grond van het geldende bestemmingsplan behoren (reguliere) woningen en parkeerplaatsen niet tot de gebruiksmogelijkheden en de realisatie van 28 appartementen is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Afwijking van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan. De rode contour geeft globaal aan waarbinnen het besluitgebied is gelegen.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met globale aanduiding besluitgebied (rood)(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het project toegelicht. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het project moet voldoen. Hoofdstuk 5 bevat de haalbaarheidsonderzoeken. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project behandeld.

2 Bestaande situatie

2.1 Omgeving

Baarn Noord kent een rijke ontstaansgeschiedenis. Woningbouw heeft plaatsgevonden vanaf de tweede helft van de 20e eeuw tot aan de dag van vandaag. Hierdoor is een gevarieerd bebouwingsbeeld ontstaan. Baarn Noord omvat een groot deel van het Baarnse stedelijk gebied. De hoofdverkeerstructuur van Baarn Noord wordt gevormd door de Amsterdamsestraatweg, Drakenburgerweg, De Geerenweg, Eemweg, Eemnesserweg, Van Heemstralaan en Chopinlaan. De Plataanlaan en de Zandvoortweg zijn gebiedsontsluitingswegen naar deze hoofdontsluitingswegen toe.

De groenstructuur in en om het besluitgebied is eveneens divers. In heel Baarn Noord is sprake van plantsoenen zoals het Mesdagplein en de plantsoenen aan de Professor Krabbelaan, Bachlaan en de Johannes Vermeerlaan. Voorts ligt de voormalige buitenplaats Rusthoek in Baarn Noord. Vooral de westzijde van Baarn Noord, mede door de buitenplaats, het beschermde dorpsgezicht en de ruime kavels in de Componistenbuurt zijn lommerrijke delen van Baarn Noord.

Baarn Noord wordt onderscheiden in negen deelgebieden, het besluitgebied ligt in de Professorenbuurt. De professorenwijk (jaren '60-'70) heeft een sterk lineaire structuur. Lange oost-weststraten worden afgewisseld met korte noord-zuidstraatjes. De bebouwing bestaat overwegend uit aaneengebouwde woningen van twee lagen en een kap. De noordrand wordt gevormd door gestapelde woningbouw. Afwijkend van de ruimtelijke structuur is het cluster van de gemeentewerf en de bedrijfsbebouwing aan de Goeman Borgesiuslaan.

De aaneengebouwde grondgebonden woningen, liggen ten westen en ten zuiden van het besluitgebied. Aan de oostzijde ligt de gestapelde woningbouw van vier tot vijf lagen hoog. Richting de noordzijde is er zicht op het open groen tot aan de A1 en ten zuiden bevindt zich een plantsoen met bomen en struiken.

Het overgrote deel van Baarn Noord bestaat uit een woonfunctie. Verspreid in het besluitgebied zijn op diverse delen maatschappelijke functies aanwezig. Deze liggen verspreid over Baarn Noord. In het bestemmingsplan Baarn Noord uit 2013 is aangegeven dat een deel van de maatschappelijke bestemmingen mogelijk zullen veranderen van functie en bouwvolume. In de Professorenbuurt zijn verder nog de bestemmingen bedrijf, kantoor horeca, detailhandel en gemengd in geringe mate te vinden.

2.2 Beschrijving besluitgebied

Ter plaatse van het besluitgebied staat nu nog voormalige gymzaal De Loef met de daarbij behorende kleedruimten en berg ruimten. Om de bebouwing heen ligt een groene strook met bomen en struikgewassen.

Naast de bebouwing is het terrein grotendeels onverhard. Aan de zuidzijde bevindt zich verharding bij de entree en de parkeerplaatsen die daarop aansluiten. Verder is

er een verhard pad aan de westzijde dat uitkomt bij de Professor Meijerlaan en is er sprake van een smalle strook verharding rondom de gymzaal.

Het gebouw heeft een lager en een hoger deel met een maximale hoogte van 7 meter. Het bruto vloeroppervlak is ongeveer 490 m².² Beide delen hebben een plat dak. De gronden met de bestemming 'Tuin' die betrokken worden voor de realisering van parkeerplaatsen kenmerken zich nu door groen en een aantal bomen, heggen en struiken.



Bovenaanzicht huidige situatie (bron: google maps)

² Uit: Volumeontwerp appartementencomplex De Loef Baarn



Bestaande situatie zuidzijde gymzaal de Loef (bron: google maps streetview)



Bestaande situatie noordzijde (bron: google maps streetview)



Bestaande situatie westzijde (bron: google maps streetview)



Bestaande situatie zuidzijde bestemming 'tuinen' (bron: google maps streetview)

3 Het project

3.1 Ruimtelijke beschrijving van het project

Aanvullende randvoorwaarden gemeente

Aanvullend op de Visie Wonen 2016 heeft de gemeente Baarn een aantal randvoorwaarden opgesteld voor dit project. In het ontwerp heeft Eemland Wonen hier rekening mee gehouden. De aanvullende randvoorwaarden zijn;

- Volume realiseren aan de Drakenburgerweg, voorkomen lange blokvorming aldaar.
- Een opening tussen het bestaande en nieuwe bouwblok is gewenst.
- Ongeveer 25 appartementen.
- Aandacht voor maaiveldinrichting.
- Twee bomen op de hoek Drakenburgerweg- Prof Meijerslaan handhaven. Daarnaast streven om zoveel mogelijk bestaande bomen op te nemen in het plan.
- Maximaal vier bouwlagen.
- Woonkarakter op de hoek: geen gesloten gevel.
- Gevarieerde woontypologie.
- Zo duurzaam/energiezuinig mogelijk; een EPC van 0,2 of lager.
- Hanteren parkeernormering gemeente Baarn.

Nieuwbouw

De herontwikkeling van de voormalige gymzaal naar het appartementengebouw wordt mogelijk gemaakt middels een omgevingsvergunning. In het project zijn 28 appartementen opgenomen. Het appartementengebouw bestaat uit een deel van vier bouwlagen aan de Drakenburgerweg waarmee het qua hoogte aansluit op de naastgelegen galerijflats. Dit deel bestaat uit 13 kleinere drie-kamer-appartementen en bergingen op de begane grond. Drie appartementen daarvan hebben een bouwvolume van 62m², tien appartementen zijn tussen de 64 m² en 69 m².

Het bouwvolume evenwijdig aan de Professor Meijerslaan van drie bouwlagen wijkt getrapt terug en volgt zo de hoekverdraaiing van de Prof. Meijerslaan ten opzichte van de Drakenburgerweg. De hoogte sluit aan op de omliggende rijwoningen.

Het deel bestaat uit 15 drie-kamer-appartementen. Daarvan bestaat de verdeling uit 3 woningen met een oppervlakte van 64 tot 69 m², 9 woningen met een oppervlakte van 73 m² en 3 woningen van 82 m². De oppervlakten van alle 28 appartementen zijn inclusief berging.

De haakvorm van de nieuwe bouwvolumes maakt de haakvorm van de bestaande galerijflats af.³

De entree aan de zuidzijde is naar het plantsoen gericht. Hierdoor is er een oriëntatie naar de openbare groene ruimte. De woningen aan de Drakenburgerweg zijn ook richting het zuiden georiënteerd in verband met de geluidbelasting op de gevel van de A1.

Eemland Wonen heeft met de gemeente een inspanningsverplichting afgesteld om de appartementen te realiseren met een EPC van 0,2.

³ Uit: Volumeontwerp appartementencomplex De Loef Baarn



Gevelaanzicht noordwestzijde appartementengebouw (bron: Volumeontwerp appartementencomplex De Loef Baarn).



Gevelaanzicht zuidzijde appartementengebouw en een deel van de aan te leggen parkeerplaatsen (bron: Volumeontwerp appartementencomplex De Loef Baarn).

Buitenruimte

Op het terrein zijn 40 bomen aanwezig. Niet alle bomen kunnen worden behouden. Om de invloed van het project op de bomen te bepalen is er een bomeneneffect-analyse uitgevoerd. Hieruit volgt welke bomen behouden kunnen blijven. Het rapport wordt nader besproken in paragraaf 5.1.6.

Op het zuidelijke deel van het terrein worden parkeerplaatsen aangelegd. Daarvoor worden 8 van de huidige 12 parkeerplaatsen vervangen voor een nieuwe structuur van parkeervakken op het terrein. In totaal zijn er 38 nieuwe parkeerplaatsen nodig, waarvan een deel op gronden met de bestemming 'Tuin' wordt gerealiseerd. Het parkeerterrein is toegankelijk via de Prof. Fockema Andreaelaan.

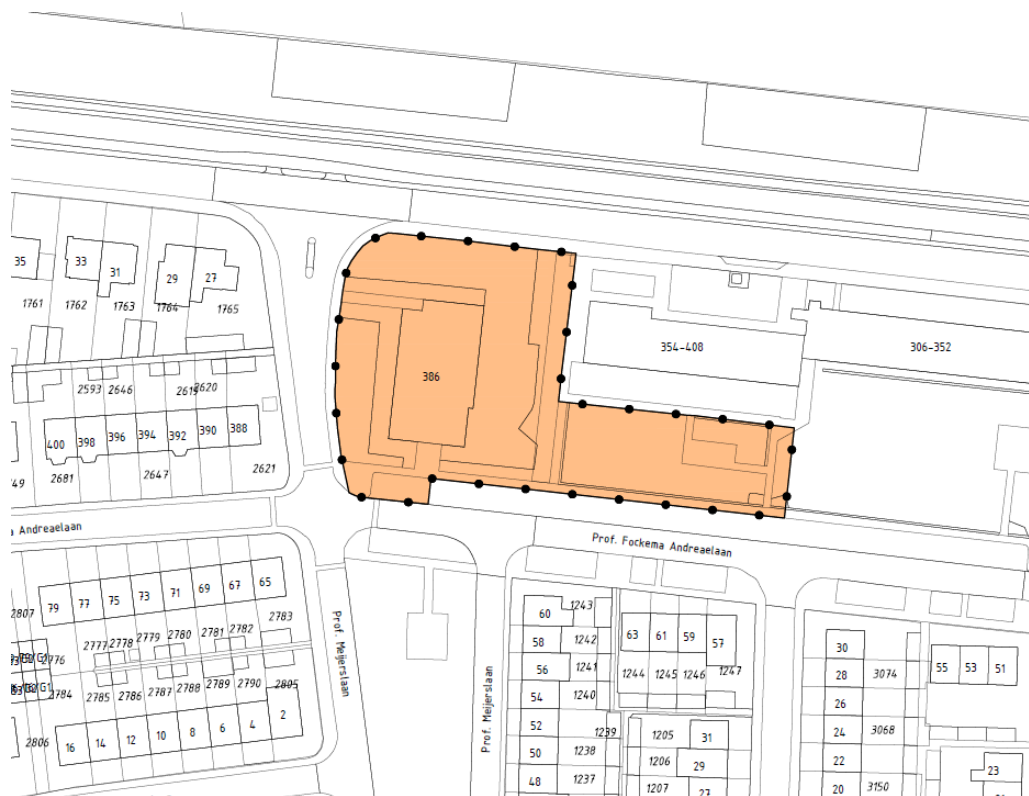
Ter plaatse van de parkeervakken zullen nieuwe bomen worden geplant, in lijn met de begroeiing evenwijdig aan de Prof. Fockema Andreaelaan. Om de parkeervakken

wordt een lage heg aangelegd om geparkeerde auto's zoveel mogelijk uit het zicht te houden.

De entree van het woongebouw is voor voetgangers en fietsers aan twee zijden van het gebouw toegankelijk. Overige delen van het terrein zullen met paden toegankelijk worden gemaakt.

In de bijlagen is een schetsontwerp opgenomen van het appartementencomplex. Deze is opgesteld in november 2017. Het eerdere concept hiervan is voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit van Baarn waarna het volumeontwerp is aangepast tot de definitieve versie die is opgenomen als bijlage.

Op onderstaande afbeelding is het besluitgebied weergegeven. De grenzen van het besluitgebied zijn aangegeven door de zwarte lijn met zwarte bolletjes. De plankaart met invulling van de ontwikkeling is opgenomen in de bijlagen.



Besluitgebied aangegeven in oranje (bron: SAB)

3.2 Functionele beschrijving van het project

Eemland wonen is benaderd door de gemeente om de sociale huurwoningen te realiseren. De herontwikkeling draagt bij aan het beleid om huisvestingsmogelijkheden van jonge huishoudens, 1- á 2-persoonhuishoudens en starters in de gemeente te vergroten. Het aantal verblijfsruimten en de oppervlakte van de appartementen zijn hierop afgestemd.

Het project sluit aan bij de omgeving die zich vooral kenmerkt door woningen. De toevoeging van het appartementengebouw draagt bij aan de diversiteit van de woningtypologie en daarmee de leefbaarheid in de wijk.

4 Beleidskader

4.1 Rijks-, provinciaal en regionaal beleid

4.1.1 Rijksbeleid

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

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

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

Toetsing

Het voorgenomen project raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De Ladder is in artikel 3.1.6 Bro vastgelegd en luidt als volgt:

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.

Dit lid heeft betrekking op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nastreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan

de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing

Met de voorliggende ontwikkeling worden er op de Loef in totaal 28 wooneenheden in de vorm van appartementen gerealiseerd. Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Bij elke stedelijke ontwikkeling dient op basis van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Onder meer moet worden aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte.

In een separate memo is voor de ontwikkeling van de Loef een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld. Deze memo is als bijlage toegevoegd bij dit bestemmingsplan. De conclusie is hieronder weergegeven.

Conclusie

Voorliggend project past binnen de doelstellingen van het rijksbeleid. In het bijzonder wordt vermeld dat de toetsing heeft aangetoond dat sprake is van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het project de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

Bovendien past de herontwikkelingslocatie De Loef binnen de filosofie om verouderde niet meer functionerende gebouwen te transformeren naar functies waar wel behoefte aan is. Daarnaast pas deze transformatie in het kader van het efficiënt en doelmatig omgaan met schaars ruimtegebruik.

4.1.3 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

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

De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten. In paragraaf 3.1.4 wordt nader ingegaan op de verordening.

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

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

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

Algemene beleidslijn verstedelijking

De provincie Utrecht richt zich in haar verstedelijkingsbeleid primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wordt verstedelijking zoveel mogelijk gekoppeld aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk.

Voor een aantrekkelijke provincie zijn vitale steden en dorpen belangrijk. De combinatie van historische bebouwing, de aanwezigheid van onder andere culturele voorzieningen, winkels, horeca en uitgaansmogelijkheden, diverse woningtypes, verschillende vormen van werkgelegenheid, sport- en ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit.

De provincie geeft aan dat in de kenniseconomie op een andere manier gewoond en gewerkt wordt. De nabijheid van elkaar versterkende creatieve functies wordt steeds belangrijker. Dat heeft consequenties voor de ruimtelijke ontwikkeling van het land. De steden spelen hierin een steeds belangrijkere rol. In de provincie geldt dat vooral voor Utrecht en Amersfoort, maar ook voor de kleinere steden en dorpen. Functiemenging draagt bij aan de vitaliteit van het stedelijk gebied. Een groot accent bij verstedelijking ligt op de binnenstedelijke opgave. Het beleid sluit aan bij de zogenaamde duurzame verstedelijkingsladder uit het Besluit ruimtelijke ordening zoals reeds beschreven in paragraaf 3.1.2.

Wonen – Binnenstedelijke woningbouw

Raadpleging van de digitale kaart van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) heeft uitgewezen dat het besluitgebied is aangewezen als gebied dat benut kan worden ten behoeve van binnenstedelijke woningbouw. De provincie Utrecht streeft er naar om twee derde van het woningbouwprogramma binnenstedelijk op te lossen. Dit biedt kansen om de leefbaarheid in steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en woonomgeving. Daarnaast is dit nodig om transformatie van leegstaand vastgoed en de transitie van verouderde binnenstedelijke locaties te stimuleren. Navolgende afbeelding geeft het woningbouwprogramma weer binnen de provincie Utrecht. 90 procent van het programma is binnen de rode contouren gesitueerd. Voor de regio Amers-

foort, waartoe Baarn behoort, geldt dat er opgenomen is dat 16.530 woningen worden gerealiseerd, waarvan 12.530 (circa 75 procent) binnenstedelijk.

	PRS 2013			Gerealiseerd 2013 t/m 2015	Herijking 2016		
	Binnenstedelijk	uitleg	totaal		Binnenstedelijk	uitleg + PM	totaal + PM
Regio Utrecht	32.545	7.750	40.295	6.452	39.255	1.270 + PM	40.525 + PM
Regio Amersfoort	11.970	4.510	16.480	1.822	12.530	4.000	16.530
Regio West	4.610	290	4.900	914	4.690	210	4.900
Regio Zuid Oost	6.125	375	6.500	2.023	6.200	375	6.575
Totaal Provincie Utrecht	55.250 (81 %)	12.925 (19 %)	68.175	11.211	62.675 (91 %)	5.855 (9 %)	68.530 + PM

Programma Woningbouw 2013 t/m 2028 (in aantallen woningen) (Bron: Provincie Utrecht).

Toetsing

Voorliggende opgave betreft een ontwikkeling in stedelijk gebied, waarbij de bestaande bebouwing wordt gesloopt ten behoeve van nieuwbouw in de vorm van woningen. In paragraaf 3.1.1 is reeds de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De toets aan de Ladder heeft aangetoond dat voorliggend project voorziet in een actuele regionale behoefte in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied middels het herontwikkelen van een binnenstedelijke locatie ten behoeve van woningbouw. Deze gebiedsontwikkeling past dan ook binnen de doelstellingen die in de Provinciale Ruimte Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) zijn opgenomen.

4.1.4 Provinciale Ruimtelijke Verordening

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

Stedelijk gebied

Voor het besluitgebied zijn de regels ten aanzien van het stedelijk gebied van toepassing. De gronden binnen het stedelijk gebied zijn bestemd voor verdere verstedelijking: van verstedelijking is sprake als een ruimtelijk besluit ten opzichte van het vigerende planologische regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies. Daarnaast schrijft de verordening voor dat beschreven moet worden hoe rekening is gehouden met energiebesparing en de toepassing van duurzame energiebronnen.

Toetsing

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de vestiging van stedelijke functies in de vorm van de realisatie van woningen. De realisatie van woningbouw binnen het stedelijk gebied is geheel in lijn met de provinciale doelstelling. Daarnaast wordt opgemerkt dat Eemland Wonen een inspanningsverplichting heeft voor de maximale EPC-waarde (Energie Prestatie Coëfficiënt) van de te realiseren woningen, bepaald middels NEN 7120, van 0,2 of lager.

Conclusie

Voorliggend project past binnen de doelstellingen van het provinciaal beleid.

4.1.5 Regionaal beleid – Regionale Ruimtelijke Visie Regio Amersfoort

De negen gemeenten (Amersfoort, Baarn, Barneveld, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg) binnen de regio Amersfoort hebben een visie opgesteld die de voorwaarden formuleert voor de toekomstige ontwikkeling van de regio. Doel van deze visie is om de regio vitaal en aantrekkelijk te laten blijven. De visie is in december 2017 als concept voorgelegd aan de verschillende gemeenteraden ter besluitvorming.

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

Van nature aantrekkelijk:

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

Kloppend hart van Nederland:

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

Lokaal vitaal samen sterk:

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

Denkers en doeners:

- 9 Realiseer onderscheidende woon- en werkmilieus die gebruik maken van de specifieke kwaliteit van de locatie.
- 10 Creëer mogelijkheden voor interactiemilieus waar denkers en doeners elkaar ontmoeten.
- 11 Zet in op een regionale duurzame circulaire economie.
- 12 Kies voor schaalvergroting en regionalisering in de landbouwsector.

Toetsing

Navolgende afbeelding is een uitsnede uit de visiekaart.



Uitsnede visiekaart Regionale Ruimtelijke Visie regio Amersfoort met daarop het besluitgebied globaal weergegeven (rode cirkel) (Bron: Regio Amersfoort).

Het besluitgebied ligt binnen de bebouwde kom van Baarn en wordt binnen de regionale visie gezien als stedelijk naoorlogs woonmilieu.

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

De herontwikkeling van De Loef voorziet in de realisatie van 28 sociale huurwoningen (appartementen) met voldoende groen in binnenstedelijk gebied. Dit sluit aan bij één van de hoofdlijnen van de visie; groei in het regionale hart moet zoveel mogelijk worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied.

Daarnaast schrijft de visie voor dat er een goed evenwicht gevonden moet worden tussen verdichting en het behoud van de groene kwaliteiten van wijken tussen 1950 en 1980. Ook op dat aspect sluit de voorgenomen ontwikkeling aan op de visie. Bovendien is het realiseren van voldoende sociale huurwoningen een onderdeel in het uitvoeringsprogramma van de visie.

Conclusie

Voorliggend project is in lijn met het regionale beleid.

4.2 Gemeentelijk beleid

4.2.1 Structuurvisie 'Baarn in 2030'

In de Toekomstvisie en de hieruit voortvloeiende Structuurvisie wordt aangegeven wat het wensbeeld is voor 2030 en hoe Baarn dit wensbeeld denkt te bereiken. Baarn staat de komende tijd voor een groot aantal uitdagingen.

Om Baarn op de toekomst voor te bereiden worden gewenste ontwikkelingen mogelijk gemaakt en ongewenste ontwikkelingen tegengegaan. Er is echter wel een aantal bedreigingen, die zowel op de korte als lange termijn, op Baarn afkomen. Daarom zullen er kleine en soms grotere veranderingen doorgevoerd moeten worden, juist om het goede te behouden.

De Toekomstvisie bevat een integrale visie, een thematische visie, een inventarisatie, analyse en de achtergronden van de relevante onderdelen en thema's die van belang zijn voor de in de toekomstvisie te maken keuzes.

Wonen in Baarn staat voor 'hoogwaardig wonen'. Dit is één van de kernidentiteiten 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. Naast de juiste woningen voor verschillende groepen, gaat het om een aantrekkelijke omgeving waar wonen, werken, spelen en recreëren hand in hand gaan. Om dit te bereiken zet de gemeente in op de volgende thema's:

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

Kwaliteit van wonen en woonomgeving

De gemeente kiest voor 'Hoogwaardig wonen' in Baarn. De kwaliteit van wonen en woonomgeving bepaalt de aantrekkingskracht van Baarn voor mensen die er wonen of willen wonen. Behoud van deze kwaliteiten is dan ook essentieel. De gemeente zal met ontwikkelende partijen (corporaties, projectontwikkelaars, aannemers) afspraken maken en planologische en stedenbouwkundige randvoorwaarden vastleggen over onder andere de oriëntatie, de grootte en het uitrustingsniveau en de geschiktheid van woningen volgens de principes van Duurzame stedenbouw en Duurzaam bouwen, niet alleen bij nieuwbouw, maar ook bij herstructurering en aanpassingen aan woningen.

Inzet voor jonge huishoudens op de woningmarkt

De leeftijdsgroep 20 tot 40 jaar is ondervertegenwoordigd in Baarn. Nu is het aanbod voor deze groep in Baarn ten opzichte van andere regiogemeenten relatief beperkt aanwezig. Dit zal bij ongewijzigd beleid zo blijven. De gemeente wil naar een duurzaam evenwicht in de bevolkingsopbouw. Vanuit woningmarktperspectief is daarom aandacht nodig voor de huishoudens tot 40 jaar, in het bijzonder jonge gezinnen met een middeninkomen. Om dit te bereiken kiest de gemeente ervoor het aanbod aan sociale huurwoningen uit te breiden. Accent krijgt het verruimen van mogelijkheden voor de middengroepen. Nieuwbouw in het goedkope koop- of dure huursegment is daarvoor nodig. Daarnaast zal de gemeente samen met marktpartijen afspraken ma-

ken over de inzet van financiële arrangementen als 'Koopgarant' of nieuwbouw van duurdere huurwoningen.

Senioren

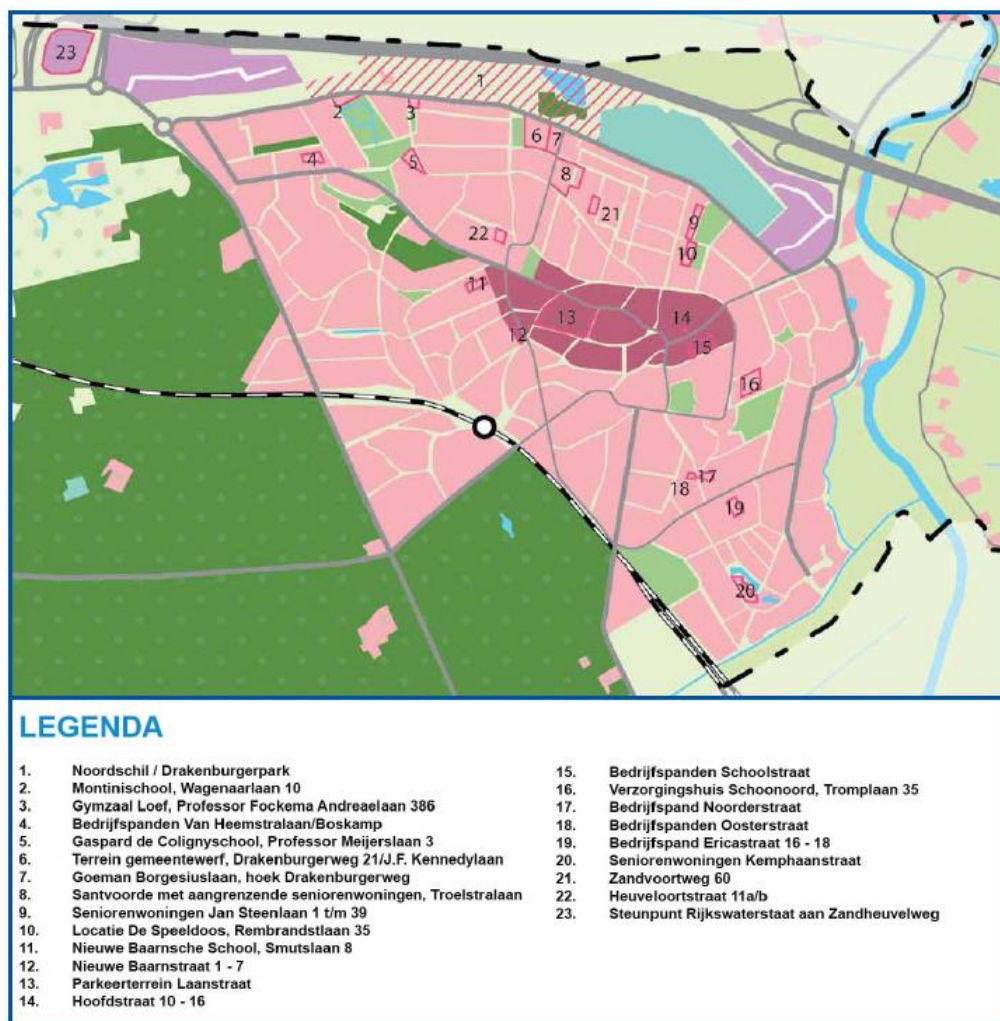
Baarn heeft een relatief oude bevolking. Het aandeel van mensen op leeftijd neemt de komende tijd toe. Door de vergrijzing ontstaat meer vraag naar seniorenwoningen en woon-zorgcomplexen. Ouderen hebben een grotere behoefte aan voorzieningen, zowel in de woning als in de woonomgeving. Bij voorkeur blijft deze groep in de bestaande leefomgeving wonen. Dit kan bereikt worden door nieuwbouw van geschikte woningen en het geschikter maken van bestaande woningen (levensloopbestendig). Voor mensen met een zorgvraag geldt hetzelfde. Daarnaast is echter ook de bouw van extra zorgwoningen noodzakelijk voor mensen die niet meer thuis kunnen blijven wonen.

Herstructurering

De gemeente wil sturing geven aan het woningbouw- en herstructureringsprogramma.

Dit moet bijdragen aan de gewenste en meer evenwichtige bevolkingsontwikkeling voor Baarn. Ingezet wordt op nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied op transformatielocaties (onder meer van vrijvallende schoollocaties en bedrijfslocaties) en aansluitend aan bestaand stedelijk gebied.

Op de structuurvisiekaart en de kaart 'potentiële inbreidingslocaties' zijn de locaties voor transformatie / herstructurering naar woningbouw of vervangende nieuwbouw weergegeven (zie navolgende afbeelding). Dit zijn de beoogde ontwikkelingslocaties voor de komende jaren met een doorkijk richting 2025. Het besluitgebied is ook als een potentiële inbreidingslocatie aangewezen (nummer 3).



Kaart 'potentiële inbreidingslocaties'

In de structuurvisie wordt al aangegeven dat deze locatie vrij zal komen wanneer de ontwikkeling van een brede school ten oosten van het besluitgebied aan de Drakenburgerweg gerealiseerd wordt. Er wordt al genoemd dat de verwachting is dat het gebouw zal worden afgebroken en dat het terrein kan worden benut voor enkele woningen.

De locatie valt onder het thema 'Hoogwaardig wonen' en heeft een hoge prioriteit toegewezen gekregen.

4.2.2 Visie Wonen 2016

De Visie Wonen geeft richting aan actuele woningmarktopgaven in Baarn. De woningmarktopgave is als volgt omschreven: "De woningmarkt staat onder druk. Met name nieuwkomers vinden in Baarn moeilijk een woning, in het bijzonder omdat in het segment tussen huur en koop op dit moment aanbod mist. Dan gaat het om goedkope koopwoningen, en in beperkte mate vrije-sectorhuurwoningen. Baarn kent momenteel al een relatief vergrijsde bevolking. De vergrijzing gaat de komende jaren verder. Hierdoor komt een aantal voorzieningen voor jongere groepen, zoals (sport)verenigingen, onder druk te staan. Hierdoor wordt de woonaantrekkelijkheid van Baarn min-

der. Om de woonaantrekkelijkheid te ondersteunen zet de gemeente met prioriteit in op vestiging van gezinnen met kinderen. Voor de zeer diverse groep senioren zien we de huisvestingsopgave vooral in de bestaande woningvoorraad, en veel minder in nieuwbouw. Mensen zijn vaak zeer gehecht aan hun omgeving. Aanpassen van de bestaande woning aan veranderende woonwensen verdient dan ook de voorkeur. Tot slot zien we de komende jaren een groeiende behoefte aan sociale huurwoningen: van 2.840 woningen in 2015 naar ruim 3.000 sociale huurwoningen in 2020; vooral in het goedkopere huursegment (onder de aftoppingsgrens van circa € 600)."

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 (ouders 30 tot 40 jaar, kinderen tot 5 jaar). 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.

Binnen de sociale voorraad moeten verschillende inkomensgroepen en doelgroepen gelijke slaagkansen hebben. Dit vraagt variatie in huurprijzen, passend bij het inkomensniveau van de doelgroepen. Veranderingen in de sociale huurvoorraad, bijvoorbeeld door verkoop of liberalisatie (van Daeb-woningen) kan alleen als dit het streven van 3.000 sociale huurwoningen niet in de weg zit.

De Visie Wonen 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. Op basis van de Visie Wonen nodigt de gemeente de corporaties uit om haar bijdrage aan de realisatie van de visie kenbaar te maken. Op basis hiervan willen we komen tot concrete prestatieafspraken. In 2017 zijn er prestatieafspraken vastgelegd tussen de gemeente Baarn, de stichting Eemland Wonen en de huurdersraad Eemland. Daarbij zijn afspraken gemaakt over de volgende onderdelen;

- omvang en beschikbaarheid sociale voorraad;
- betaalbaarheid;
- verduurzaming;
- leefbaarheid;
- huisvesting specifieke doelgroepen;
- investeringsruimte.

De gemeenteraad heeft afstemming gezocht met Eemland Wonen voor oplossingen voor de woningmarktopgave. Met Eemland Wonen maakt de gemeente jaarlijks afspraken en legt deze vast in zogenaamde prestatieafspraken.

4.2.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn

Het welstandsbeleid van Baarn is opgesteld om het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving te behartigen. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen. Door deze gebiedsgerichte aanpak wil de gemeente de belangrijke karakteristieken van de bebouwing beschermen en zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen. De gebiedsgerichte aanpak zal eveneens een bijdrage kunnen leveren aan een bewustere omgang met de gebouwde omgeving.

Het besluitgebied ligt in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn in de 'Professoren-, Staatslieden en Schildersbuurt'.

Voor de 'Professoren-, Staatslieden en Schildersbuurt' luidt het ruimtelijk streefbeeld:

- Sobere architectuur met evenwichtige gevelopbouw
- Eenheid binnen het bouwblok en woningtype
- Sterke oriëntatie op openbare ruimte
- Bebouwing staat in duidelijke rooilijn
- Open voortuinen met lage erfscheidingen aan de straat
- Heldere profielopbouw: rijweg, parkeren en trottoirs
- Zoveel mogelijk behoud van bomen in openbare ruimte
- Geen bouwwerken voor de voorgevel

Uit de beschrijving van het project (zie hoofdstuk 4) blijkt dat het ontwerp aan genoemde uitgangspunten voldoet;

- De gevels van beide delen van het appartementengebouw worden uitgevoerd in metselwerk met geel en bruin metselwerk;
- Het metselwerk en de bouwhoogten sluiten aan op de appartementenblokken en de rijwoningen;
- De entree is gericht op het plantsoen aan de zuidzijde van het besluitgebied.
- De rooilijnen van de noord-, west- en zuidzijde van het pand lopen mee met de structuur van de openbare weg.
- Het groen en de parkeervakken hebben een open uitstraling. Om de parkeervakken worden heggen geplaatst, hoog genoeg om de auto's (deels) uit het zicht te plaatsen.
- De huidige structuur van de rijweg met parkeervakken direct aangrenzend blijft behouden in de nieuwe structuur van parkeervakken.
- Er zullen zoveel mogelijk bomen behouden blijven, vooral aan de rand van de kavel, en deels worden herplant.
- Er is geen sprake van bouwwerken tussen de gevels van het appartementengebouw en de openbare wegen.

Voor meer details over de bebouwing wordt verwezen naar het 'Volumeontwerp appartementencomplex De Loef Baarn'.

Samenvatting en toetsing gemeentelijk beleid

De gemeente wil een hoogwaardig woonmilieu bieden voor alle inwoners van Baarn. Bij de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma gaat het om de juiste woningen voor verschillende doelgroepen en om een aantrekkelijke omgeving waar wonen, werken, spelen en recreëren hand in hand gaan. Om dit te bereiken zet de gemeente volgens de Visie Wonen 2016 in op de ontwikkelingsrichtingen 'een meer evenwichtige bevolkingsopbouw', 'toegankelijke, comfortabele woningen nabij voorzieningen voor de vergrijzende bevolking', 'verduurzaming van woningen' en 'invullen van de sociale huisvestingsopgave en het opvullen van het segment tussen sociale huur en koop'.

Met de herstructurering van het besluitgebied wordt ingezet op het thema 'Huisvestingskansen jonge huishoudens vergroten', met starters als doelgroep. Met de realisatie van de 28 appartementen wordt de transformatie van voormalige gymzaal naar woongebied volbracht. Er is sprake van een verbetering van de functionele kwaliteit. De nieuwbouw wordt ingepast met respect voor de omliggende stedenbouw en architectuur. Het project voldoet aan de structuurvisie en de nota ruimtelijke kwaliteit.

Daarnaast behoudt het besluitgebied haar groene uitstraling met zoveel mogelijk behoud van bestaande bomen. De verouderde bebouwing maakt plaats voor nieuwbouw in het groen. Hiermee is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en haar omgeving.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing, waarmee wordt voorzien in 28 woningen (appartementen) in het besluitgebied, voorziet in een actuele vraag naar woningen. De locatie bevindt zich in een woonwijk, waardoor de toekomstige bewoners een omgeving wordt geboden waarin zij deel uit maken van een woonbuurt. In paragraaf 3.1.2 is reeds getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In de toekomst- en structuurvisie zijn locaties aangewezen waar transformatie/ herstructurering naar woningbouw of vervangende nieuwbouw wenselijk is. Het project is aangewezen als inbreidingslocatie met herontwikkeling en ligt binnen het bestaande stedelijk gebied van Baarn.

Conclusie

Voorliggend project past binnen de doelstellingen van het gemeentelijk beleid.

4.3 Conclusie beleidskaders

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

5 Haalbaarheid van het project

5.1 Omgevingsaspecten

5.1.1 Groen en ecologie

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en rond het besluitgebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via de provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Toetsing

Quick scan natuur

In januari 2018 is een quick scan natuur⁴ uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Gebiedsbescherming

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat het besluitgebied niet in het Natuurnetwerk Nederland of in een gebied dat is aangewezen als groene contour, waterparel, natuurparel, ganzenrustgebied of weidevogelkerngebied ligt. Vanwege de afstand, de reeds bestaande achtergrondverstoring uit de kern van Baarn en tussengelegen verstoringen (zoals wegen en woonhuizen) zijn daarnaast geen negatieve effecten van het project te verwachten op het NNN of gebieden aangewezen als groene contour, waterparels, weidevogelkerngebieden, natuurparels of ganzenrustgebieden. De voorgenomen ingreep zal geen effect op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN hebben. De bescherming van het NNN staat de uitvoering van het project daarom niet in de weg.

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat het besluitgebied niet in een Natura 2000-gebied ligt. Het dichtstbijzijnde gebied is Eemmeer & Gooimeer Zuidoever en ligt op ruim 6 kilometer afstand. Vanwege de grote afstand van het besluitgebied tot Natura 2000-gebieden, de relatieve kleinschaligheid van het project en vanwege de reeds bestaande achtergrondverstoring uit de kern van Baarn en tussengelegen wegen (waaronder de A1) zijn negatieve effecten als gevolg van het project op nabijgelegen Natura 2000-

⁴ Quick scan natuur. Baarn, De Loef (2018)

gebieden uit te sluiten. Doordat negatieve overige effecten zijn uitgesloten, is nader onderzoek in de vorm van een voortoets niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Volgens de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna komen de beschermde soorten boomarter, das, eekhoorn, steenarter, levendbarende hagedis, ringslang, hazelworm, poelkikker, heikikker, rugstreeppad, verschillende soorten vleermuizen en enkele vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten in de omgeving van het besluitgebied voor. Door het uitgevoerde veldbezoek in het besluitgebied is duidelijk geworden dat enkele essentiële elementen van beschermde diersoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten in het besluitgebied. Het betreft verblijfplaatsen van zowel boombewonende als gebouwde bewonende vleermuizen (gewone dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, gewone grootoorvleermuis en ruige dwergvleermuis). Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden.

Onderzoekseisen en -periodes

Voor veel beschermde plant- en diersoorten zijn protocollen opgesteld waarin beschreven staat waar het nader soortgericht onderzoek aan moet voldoen om aan- of afwezigheid van de betreffende soort aan te kunnen tonen.

Vleermuizen

Het nader onderzoek naar verblijfplaatsen van gebouwde bewonende en boombewonende vleermuizen dient plaats te vinden volgens bepaalde richtlijnen, zoals verwoord in het vleermuisprotocol 2017 (Netwerk Groene Bureaus, Gegevensautoriteit Natuur). Het vleermuisprotocol stelt vast dat vijf veldbezoeken uitgevoerd dienen te worden. Drie daarvan dienen plaats te vinden in de periode van 15 mei tot en met 15 juli met een tussenperiode van circa 30 dagen. De andere twee veldbezoeken dienen tussen 15 augustus en 30 september plaats te vinden met een tussenperiode van circa 20 dagen. Enkel de onderzoeksperiode voor de meervleermuis is korter: van 15 augustus – 15 september. Derhalve wordt aangeraden de veldbezoeken in deze periode plaats te laten vinden.

Tijdens deze veldbezoeken zal gebruik worden gemaakt van een batdetector of batlogger. Dit zijn apparaten waarmee de onhoorbare ultrasone geluiden van vleermuizen worden opgevangen en vertaald in voor mensen hoorbare geluiden. Door het uitvoeren van vijf veldbezoeken kan met voldoende juridische zekerheid aannemelijk worden gemaakt of vleermuizen wel of niet aanwezig zijn in het besluitgebied. Mocht uit dit onderzoek blijken dat verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, dan dient mogelijk een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd te worden. Navolgend overzicht geeft de onderzoeksperiodes voor vleermuizen weer. De onderzoeken worden in 2018 uitgevoerd. De rapportage met daarin de uitkomsten van het nadere onderzoek naar vleermuizen zal in oktober of november van 2018 gereed zijn.

Soortgroep	Soort/functie	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
Vleermuizen	Verblijfplaatsen												
gierzwaluwen	Nestlocaties												

Broedperiode

Van alle van nature in Nederland in het wild levende vogels mag het nest tijdens het broeden (van start van nestbouw tot en met het uitvliegen van de jongen) niet worden beschadigd of vernield. De periode waarin de meeste vogelsoorten broeden, loopt globaal van half maart tot half augustus, maar ook broedgevallen buiten deze periode zijn gewoon beschermd.

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat in en direct rond het besluitgebied vogels kunnen gaan broeden. Wij adviseren daarom om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Ook zullen vogels in en direct rond het besluitgebied geen nest bouwen, omdat te veel verstoring aanwezig is.

Indien de werkzaamheden echt in de broedperiode gestart moeten worden, is nader onderzoek naar broedende vogels noodzakelijk. Kort voor de start van de werkzaamheden dient dan door een ecoloog met kennis van vogels door middel van één veldbezoek onderzocht te worden of broedende vogels in en direct rond het besluitgebied aanwezig zijn. Als deze niet aanwezig zijn, kunnen de werkzaamheden starten. Als wel een broedende vogel aanwezig is, mogen de werkzaamheden niet starten. Er dient dan met een ecoloog met kennis van vogels naar een oplossing gezocht te worden.

Zorgplicht

Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor alle natuur en in het wild levende dieren, planten en hun directe leefomgeving, overeenkomstig artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming. Dit houdt in elk geval in dat iedereen die weet dat hij schade aan natuur gaat veroorzaken door een bepaalde handeling, hij deze handeling daarom niet uitvoert, of maatregelen neemt om schade aan de natuur door de handeling zoveel mogelijk te voorkomen. Probeer bijvoorbeeld bij de ruimtelijke ingreep zoveel mogelijk bomen, struiken en overig groen te behouden. Werken buiten de winterperiode voorkomt dat dieren die in winterrust zijn verstoord of gedood worden.

Bescherming houtopstanden

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

Conclusie

Er zal nader onderzoek uitgevoerd moeten worden naar vleermuizen. Daarnaast is het van belang om rekening te houden met broedende vogels en de zorgplicht.

5.1.2 Water

Beleid

Rijksbeleid – Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is 10 december 2015 vastgesteld en vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015. Het NWP2 geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2.

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

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

De provincie heeft in het plan de volgende doelen geformuleerd:

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

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

1. waterveiligheid en wateroverlast
2. Schoon en voldoende oppervlaktewater
3. Ondergrond
4. Leefkwaliteit stedelijk gebied

Waterschap Vallei & Veluwe - Waterbeheerprogramma 2016 - 2021

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

De zorg voor de kerntaken "beschermen tegen overstroming", "schoon en voldoende oppervlaktewater" en "zuiveren van afvalwater" blijft voorop staan. Daarbij wil het waterschap wel meer toe naar een integrale benadering van de gezamenlijke opgave.

Het waterschap wil haar ambities en doelen steeds sterker bereiken samen met de waterpartners. De ambities zijn:

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid – Gemeentelijk water- en rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022

Het Gemeentelijk Water- en rioleringsplan Baarn en Soest gaat over alle gemeentelijke watertaken (afvalwater, hemelwater en grondwater), het stedelijk oppervlaktewater en de integratie met onze 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.

De gemeente zorgt voor het inzamelen en afvoeren of verwerken van stedelijk afvalwater en hemelwater. Voor zover doelmatig neemt de gemeente maatregelen tegen grondwateroverlast en zorgen we samen met het waterschap Vallei en Veluwe dat het stedelijk oppervlaktewater schoon, veilig en beleefbaar is.

De gemeente zorgt niet overal en niet altijd voor het water. Bewoners en bedrijven moeten zelf voor de voorzieningen op hun perceel zorgen. In sommige gebieden en situaties moeten zij het regenwater bergen en verwerken of afvoeren, of zelf maatregelen nemen tegen grondwaterproblemen.

De gemeente hanteert de onderstaande uitgangspunten:

- Geen regenwater op het gemengde riool;
- Zoveel mogelijk regenwater bergen en, indien mogelijk, infiltreren in de bodem binnen het besluitgebied;
- Indien niet al het regenwater op eigen terrein kan worden verwerkt, zal het afvalwater en regenwater in ieder geval gescheiden aangeboden moeten worden aan de perceelgrens.

- De uitgangspunten en ontwerp regenwatervoorzieningen en eventuele aansluiting op openbare systemen dienen overlegd te worden met de gemeente;
- Afstemming met het waterschap (n.a.v. De watertoets);
- In verband met afkoppelen geen uitlogende materialen gebruiken op daken en gevels.

Toetsing

Situatie projectgebied

In de huidige situatie is het projectgebied grotendeels verhard. Er is geen oppervlaktewater aanwezig. In de nieuwe situatie is eveneens geen oppervlaktewater voorzien. Door de realisatie van de appartementen neemt in de toekomstige situatie toe ten opzichte van de huidige situatie. Het verharde deel van de gronden met de huidige matschappelijke bestemming neemt toe van 1062 m² (51% van het totale oppervlakte van 9876m²) naar 1867 m² (71% van het totale oppervlakte).

Watertoets

Voor onderhavig project is de digitale watertoets doorlopen⁵. In het besluitgebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit project geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige project een positief wateradvies gegeven.

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 een deel van het hemelwater binnen het besluitgebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de rioleering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

⁵ Waterschap Vallei en Veluwe (2018). Digitale Watertoets, de Loef, Baarn. Dossiercode: 20180312-10-17311. 12 maart 2018.

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. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

Conclusie

Het waterschap adviseert positief over het project, onder de voorwaarde dat rekening wordt gehouden met de eerdergenoemde aandachtspunten. Daarnaast zal er rekening worden gehouden met de aandachtspunten van het gemeentelijke beleid zoals hiervoor besproken. Tevens zijn er geen belemmeringen voor wat betreft het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid op het gebied van water. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

5.1.3 Archeologie

Beleid

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet is geregeld hoe met archeologische vindplaatsen en zichtbare monumenten moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij de planvorming te betrekken. In dit verband moet een verkenning worden gedaan om archeologische potentie in te schatten.

De Cultuurhistorische Atlas van de provincie Utrecht (CHS) geeft een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in de provincie Utrecht. De Atlas bestaat uit kaarten voor de drie onderdelen van de cultuurhistorie: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap.

Volgens de cultuurhistorische kaart ligt de projectlocatie gedeeltelijk binnen een gebied met een hoge archeologische trefkans. Archeologisch onderzoek is hierdoor noodzakelijk.

demprofiel herkend of andere aanwijzingen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats opgeleverd. De kans op het aantreffen van een (intacte) archeologische vindplaats in het besluitgebied, wordt klein ingeschat. Met het oog op voorgaande adviseert Salisbury Archeologie B.V. het besluitgebied vrij te geven voor de voorgenomen ingrepen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied.

5.1.4 Cultuurhistorie

Beleid

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

Toetsing

In het besluitgebied en de omgeving zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Met de sloop van de gymzaal gaan geen cultuurhistorische waarden verloren.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied.

5.1.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het appartementengebouw aan de Professor Fockema Andreaelaan bestaat uit 28 appartementen. Deze worden ontsloten op de Professor Fockema Andreaelaan, de Professor Meijerslaan en de Drakenburgerweg. Rekening houdend met het verdwijnen van de sportfunctie is het aannemelijk te veronderstellen dat het extra verkeer als gevolg van deze ontwikkeling zonder problemen kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de bestaande omliggende wegen.

Parkeren

De gemeente Baarn stelt eisen aan de aanleg van parkeervoorzieningen bij het aanvragen van een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning). Het besluitgebied is in de Nota Parkeernormen 2014-2019 aangeduid als 'Rest bebouwde kom'. Voor de categorie huur, etage, midden/goedkoop geldt een parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per woning. Voor bezoekers is dit 0,3 parkeerplaatsen per woning.

Op basis van 28 woningen zijn 42 parkeerplaatsen nodig. Voor 12 hiervan kan in de openbare ruimte worden voorzien. Er verdwijnen 8 parkeerplaatsen uit de openbare ruimte. Netto moeten er 38 nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Het project voorziet in deze 42 parkeerplaatsen, 34 voor bewoners en 8 voor bezoekers. In onderstaande tabel wordt de parkeerbalans weergegeven.

Parkeerbalans De Loef												
BESTAAND												
functie	eenheid	aantal	norm	bruto	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
sportzaal	100 m2 BVO	490	2,7	13,2	6,6	6,6	13,2	13,2	0,0	13,2	13,2	9,9
bestaande capaciteit				0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
claim openbaar				13,2	6,6	6,6	13,2	13,2	0,0	13,2	13,2	9,9
NIEUW												
functie	eenheid	aantal	norm	bruto	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
appartement bewoners	woning	28	1,2	33,6	16,8	16,8	30,2	26,9	33,6	20,2	26,9	23,5
appartement bezoek	woning	28	0,3	8,4	0,8	1,7	6,7	5,9	0,0	5,0	8,4	5,9
TOTAAL claim				17,6	18,5	18,5	37,0	32,8	33,6	25,2	35,3	29,4
capaciteit eigen terrein		38		38,0	38,0	38,0	38,0	38,0	38,0	38,0	38,0	38,0
TOTAAL				-20,4	-19,5	-1,0	-6,2	-4,4	-12,8	-2,7	-8,6	-8,6
bestaande claim openbaar				13,2	6,6	6,6	13,2	13,2	0,0	13,2	13,2	9,9
VERSCHIL				27	26	14	18	4	26	16	19	19
in mindering op te heffen parkeerplaatsen				8	8	8	8	8	8	8	8	8
NETTO TOTAAL					19	18	6	10	-4	18	8	11

Parkeerbalans de Loef (bron: Gemeente Baarn)

Uit de parkeerbalans blijkt dat tijdens 'werkdag nacht' een netto resultaat van -4 parkeerplaatsen ontstaat. Door de gemeente Baarn is onderzocht of dit tekort kan worden opgevangen in de bestaande openbare capaciteit. De bevindingen zijn hieronder beschreven.

Onderzoek openbare capaciteit parkeren

Er is onderzoek verricht naar de parkeerdruk rondom het bouwplan De Loef op de omgeving en de parkeermogelijkheden van de omwonenden. Daartoe is op een aantal avonden het aantal geparkeerde auto's geteld. Er zijn tot op 100 meter afstand van het bouwplan 35 haakse parkeervakken beschikbaar. Daarnaast is op de rijbaan nog een zevental, niet verder aangeduide, langspaarkeerplaatsen beschikbaar. De totale capaciteit bestaat daarmee uit 42 parkeerplaatsen. Op de avonden dat er geteld is stond er steeds een aantal van 21 geparkeerde auto's. De langspaarkeercapaciteit werd helemaal niet gebruikt. Alle auto's stonden in de haakse vakken. Twee haakse vakken werden ingenomen door aanhangers.

De conclusie mag dan ook getrokken worden dat het tekort aan parkeercapaciteit welke ontstaat door het bouwplan De Loef opgevangen kan worden door de nog aanwezige vrije parkeercapaciteit. Dit betekent concreet dat het realiseren van 38 parkeerplaatsen op eigen terrein voldoende is. De claim van de overige 4 (om te komen tot de benodigde 42) mag op de openbare ruimte worden gelegd. De -4 die ontstaat 's nachts is geen probleem omdat uit de telling blijkt dat er voldoende ruimte is.

Tevens is het van belang dat de parkeerplaatsen op eigen terrein openbaar toegankelijk zijn, vanwege de uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen. Dit zal nader worden afgestemd in de overeenkomst.

Na controle blijkt dat op de parkeervakken die verdwijnen omdat er een in- / uitrit ontstaat de bestemming verkeer rust. Daarmee is deze specifieke wijziging mogelijk binnen het bestemmingsplan.⁷

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied.

⁷ Bron: Gemeente Baarn

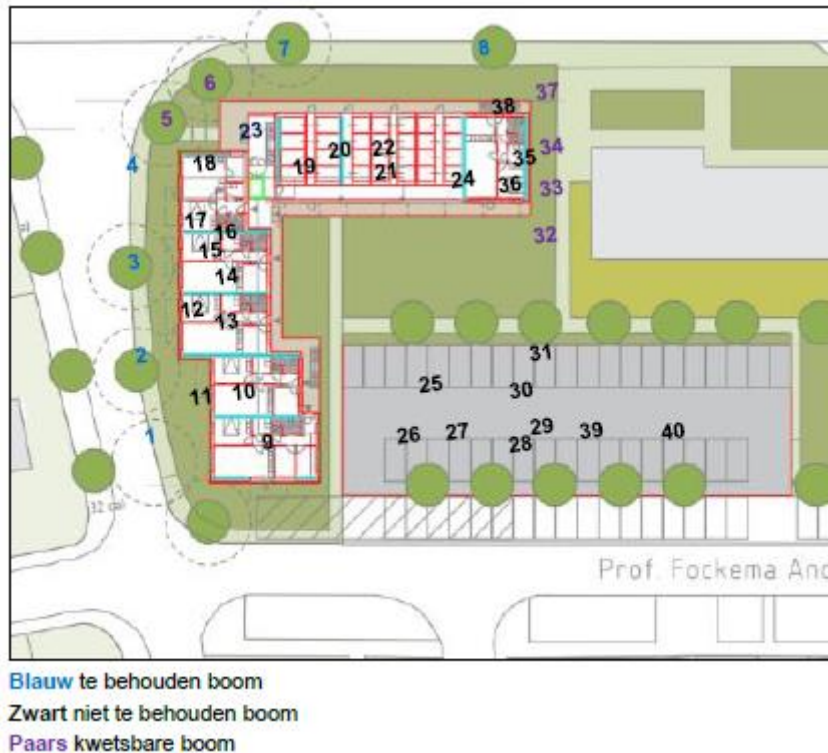
5.1.6 Bomen Effect Analyse

Algemeen

Op de projectlocatie staan 40 bomen. Niet alle bomen zullen behouden kunnen blijven met de voorgenomen ontwikkeling. Uit de 'Bomenverordening Gemeente Baarn 2016' volgt dat er voor het vellen van houtopstanden een omgevingsvergunning aangevraagd dient te worden. In het kader van de aanvraag is er in april 2018 een Bomeneffect-analyse uitgevoerd.⁸ Daarin staat de volgende vraag voor elke boom op het terrein centraal; 'kan de boom, in het perspectief van de voorgenomen werkzaamheden en de toekomstige situatie, in zijn huidige verschijningsvorm en op deze standplaats, duurzaam behouden blijven?'. Het volledige onderzoeksrapport is te vinden in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing. In deze paragraaf wordt kort beschreven welke bomen behouden kunnen blijven.

Toetsing

Op onderstaande verbeelding is te zien welke bomen mogelijk behouden kunnen blijven, welke kwetsbaar zijn en welke niet behouden kunnen worden. Voor een aantal bomen dient te worden besloten of ze, gezien de korte levensverwachting, behouden zullen blijven. Behoud van kwetsbare bomen hangt mede af van de wijze waarop de werkzaamheden uitgevoerd worden. In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Baarn en initiatiefnemer Eemland Wonen is, rekening houdend met de bevindingen uit de bomeneffect-analyse, vastgelegd welke exacte invulling het besluitgebied krijgt betreffende de bomen. Daarbij gaat het zowel om het behoud als de aanplant van bomen.



Overzichtskartaal mogelijkheden behoud bomen met intekening project (bron: Copijn).

⁸ Bomen Effect Analyse nieuwbouwproject 'De Loef', Baarn (Copijn)

Conclusie

De uitkomsten van de Bomen Effect Analyse vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 (vormvrije) mer-beoordeling

Inleiding

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan. Pas na het uitvoeren van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is duidelijk of er een m.e.r. moet worden doorlopen.

Toetsing

Onderhavig project, zoals in voorgaande paragrafen beschreven, kan worden gekwalificeerd als de aanleg of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r..

Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd.

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

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De omvang van onderhavig project blijft hiermee wel ver onder de indicatieve drempelwaarden kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan.

In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden beoordeeld of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;

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

Beoordeling

Kenmerken van het project
<i>Algemeen</i>
Het voorgenomen project betreft de realisatie van 28 appartementen in bestaand stedelijk gebied. Het appartementencomplex bestaat uit een deel met 2 verdiepingen en een deel met 3 verdiepingen.
<i>Omvang van het project</i>
De 28 appartementen en een deel van de parkeerplaatsen die op de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' komen te liggen hebben een totaal verhard oppervlakte van 1873m ² . De totale oppervlakte van de gronden bedraagt 2963m ² .
<i>Cumulatie met andere projecten</i>
Cumulatie met andere projecten is niet aan de orde.
<i>Gebruik natuurlijke hulpbronnen</i>
Tijdens de realisatie van de beoogde nieuwbouw wordt tijdelijk gebruik gemaakt van brandstof, elektriciteit, eventueel spoelwater en eventueel grond bij de graafwerkzaamheden. De precieze hoeveelheden en te gebruiken bouwstoffen zijn op dit moment nog niet inzichtelijk te maken, maar aangezien sprake is van de realisatie van een appartementencomplex met 3 verdiepingen en bijbehorende parkeervakken, kan worden aangenomen dat er geen sprake is van een ongewoon hoog gebruik. De nieuwe functies binnen het plan maken geen gebruik van natuurlijke hulpbronnen in de direct nabijheid van het besluitgebied.
<i>Productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder</i>
Tijdens de tijdelijke realisatie van de nieuwbouw wordt gewerkt met stikstof- en fijnstof-emitterende materieel (machines, etc.). Hiernaast zullen de aanlegwerkzaamheden in beperkte mate gepaard gaan met afvalstoffen (zoals overtollig bouwmaterialen) en hinder (bijv. geluid). Verder vindt geen productie plaats die leidt tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen. De nieuwe functie wonen (specificeren) heeft een beperkte verkeersaantrekkende functie. Dit heeft onder meer ook consequenties voor de aspecten lucht en geluid.
<i>Risico van ongevallen</i>
Onderhavig project vormt in algemene zin geen bijzonder risico voor de omgeving. Het project brengt geen wezenlijke risico's met zich mee.

Plaats van het project
<i>Het bestaande grondgebruik</i>
Op het grondgebied staat momenteel nog een gymzaal die niet meer als zodanig in gebruik is. De huidige bestemming is 'Maatschappelijk'.
<i>Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu</i>
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu heeft te maken met de gevoeligheid van gebieden voor ontwikkelingen. In het kader van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is een korte analyse gedaan naar het voorkomen van en het mogelijke effect van de ontwikkeling op zogenaamde gevoelige gebieden, zoals gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn, of gebieden die krachtens nationale en provinciale regels zijn aangewezen. Hieruit ontstaat het volgende beeld: • <i>Speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn</i>

79/409/EEG (Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn):

Het besluitgebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Eemmeer & Gooimeer Zuidoever' ligt op ongeveer 7 kilometer van het besluitgebied. In de quick scan natuur voor dit project is geconstateerd er vanwege de afstand geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen binnen genoemd Natura 2000-gebied wordt verwacht. Tevens wordt opgemerkt dat dit eveneens geldt voor NNN, groene contour, waterparels, weidevogelkerngebieden, natuurparels of ganzenrustgebieden, gebieden die binnen nationale c.q. provinciale wetgeving worden beschermd.

- *Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid:*
Het projectgebied is niet gelegen in een gebied met een hoge bevolkingsdichtheid.
- *Landschappen van archeologisch belang (Verdrag van Valetta, Erfgoedwet):*
Voor het besluitgebied geldt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Verderop in deze tabel wordt het uitgevoerde archeologisch onderzoek toegelicht.

Kenmerken van het potentiële effect

Milieuaspecten

Het project betreft de realisatie van een appartementencomplex met 28 appartementen. De omgeving van het projectgebied kent een beperkt aantal kwetsbaarheden. Gezien voorgaande zijn de milieugevolgen voor de volgende aspecten nader beoordeeld:

- *archeologie:* Op 7 maart 2018 is er een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd.⁹ Bij onderhavig plan zal bij een deel van het complex herbouw plaatsvinden ter plaatse van de bestaande bebouwing. Hier is de bodem reeds verstoord. Er is geen sprake van negatieve effecten op de archeologische waarden in het projectgebied. Er is geen intact bodemprofiel herkend en er zijn geen andere aanwijzingen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans op het aantreffen van een (intacte) archeologische vindplaats in het besluitgebied wordt klein geschat.
- *geluid:* er zal een verwaarloosbare toename zijn van geluidbelasting op de omgeving met de komst van het appartementencomplex als gevolg van de beperkte toename van het verkeer.
- *lucht:* bij onderhavig plan zal ten hoogste een kleine toename van het verkeer worden verwacht. Dit is echter niet zodanig dat sprake is van een ontwikkeling die wordt aangemerkt als 'In betekende mate' conform de ministeriele regeling NIBM. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er geen negatieve effecten zijn op de luchtkwaliteit.
- *natuur:*

Soortenbescherming

Er zal nader onderzoek worden uitgevoerd naar eventuele verblijfplaatsen van gebouw-bewonende en boombewonende vleermuizen. Als dan blijkt dat ontheffing nodig is, dan zullen hieraan voorwaarden worden verbonden. Omdat er vanuit wordt gegaan dat deze voorwaarden zullen worden uitgevoerd, zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor de soorten te verwachten.

- *verkeer:* Door de geringe verkeersbewegingen gerelateerd aan het appartementencomplex worden er geen negatieve milieueffecten verwacht.

⁹ Baarn – De Loef. Een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek (BO-IVI-O)(Salisbury Archeologie B.V.)

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen of een zeer beperkt effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

5.2.2 Geluid

Algemeen

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

De Wgh heeft tot doel geluidhinder te voorkomen en te beperken tot aanvaardbare geluidniveaus. In de Wgh zijn hiervoor twee soorten grenswaarden opgenomen:

- *Voorkeursgrenswaarde*: Deze waarde garandeert een goede woon- en leefsituatie binnen de invloedssfeer van een geluidbron (wegen, spoorwegen, enzovoort).
- *Hoogst toelaatbare geluidbelasting*: Deze waarde geeft de hoogste gevelbelasting weer waarvoor een hogere waarde kan worden aangevraagd.

De grenswaarden zijn onder andere afhankelijk van de geluidbron (wegverkeer-, railverkeerlawaaï), de ligging van de geluidgevoelige bebouwing (stedelijk of buitenstedelijk gebied) en het type geluidgevoelige bebouwing. In dit geval geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB.

Akoestisch onderzoek

In maart 2018 is er een akoestisch onderzoek¹⁰ uitgevoerd naar het aspect wegverkeerslawaaï. Het volledige rapport is te vinden in de bijlagen. In deze paragraaf zijn de conclusies overgenomen.

Op basis van onderhavig onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- De geluidbelasting vanwege de A1 bedraagt maximaal 53 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar niet hoger dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 53 dB. Maatregelen zijn daarom onderzocht.
- De geluidbelasting vanwege de Drakenburgerweg bedraagt maximaal 57 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB. Onderzoek naar maatregelen is daarom uitgevoerd.
- De geluidbelasting vanwege de 30 km/uur wegen bedraagt maximaal 55 dB. Aangezien het hier 30 km/uur wegen betreft is onderzoek naar maatregelen voor deze wegen niet noodzakelijk. Wel zijn de geluidbelastingen betrokken in de beoordeling voor een goede ruimtelijke ordening en in het kader van het Bouwbesluit.

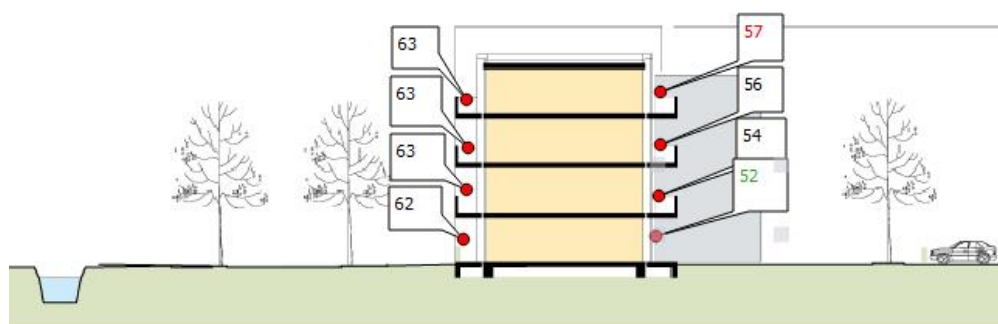
¹⁰ Akoestisch onderzoek De Loef Baarn 12 maart 2018 (SAB)

- Onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen wijst uit dat deze niet voldoende soelaas bieden, financieel niet doelmatig zijn en stedenbouwkundig niet mogelijk zijn.
- Voor het project dienen daarom hogere grenswaarden te worden aangevraagd. Aangezien het hier gaat om vervangende nieuwbouw van bestaande bebouwing en er met maatregelen in de vorm van een balkonscherm voldaan kan worden aan het criterium van een geluidluwe gevel kan conform het gemeentelijke geluidbeleid deze hogere grenswaarden worden aangevraagd.

Voor het besluitgebied dienen de volgende hogere waarden te worden aangevraagd:

	Hoogste geluidbelastingen (L_{den}) in dB	
	Drakenburgerweg	A1
Hoogst aan te vragen hogere waarde	57	53

In onderstaande figuur is voor het parallel aan de Drakenburgerweg gelegen gebouw de gecumuleerde geluidbelasting zonder aftrek conform artikel 110 g Wgh weergegeven op het dwarsprofiel van dit gebouw. Tevens is hier aangegeven voor welke gevels geldt dat een maatregel noodzakelijk is.



Principe profiel Drakenburgerweg



Figuur 1 Gecumuleerde geluidbelasting exclusie aftrek artikel 110 g Wgh op de dwarsdoorsnede.

In bovenstaande figuur is met rood de verdieping aangegeven waar een overdrachtsmaatregel moet zorgen voor een geluidreductie op de gevel waardoor sprake gaat zijn van een geluidluwe gevel. Om de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 te halen is een gevelwering van minimaal 29 dB noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project. Wel is er een aanvraag voor hogere waarden benodigd en dienen er maatregelen te worden getroffen voor een geluidluwe gevel.

5.2.3 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan of project nieuwe milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals woningen, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in en in de directe omgeving van het besluitgebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan of project mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG-publicatie als leidraad voor milieuzonering gebruikt¹¹. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

In de VNG-publicatie zijn voor het bepalen van de richtafstanden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstep);
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- 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.

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstep worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1). Verdere reducties zijn blijkens de toelichting in de VNG-publicatie niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan

¹¹ VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object. Navolgende tabel geeft inzichtelijk wat de richtafstanden zijn voor de verschillende milieucategorieën, zowel voor 'rustige woonwijken' of 'rustige buitengebieden' als voor 'gemengde gebieden'.

Milieucategorie	Richtafstand tot 'rustig gebied' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand een 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstypen (bron: VNG, 2009)

Situatie besluitgebied

Rondom het besluitgebied zijn vooral woningen gelegen. Ten noordwesten van het besluitgebied ligt bedrijventerrein 'Noordschil'. Ten noorden ligt snelweg de A1. Het besluitgebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de richtafstand met één stap kan worden verminderd.

Hinder in het besluitgebied

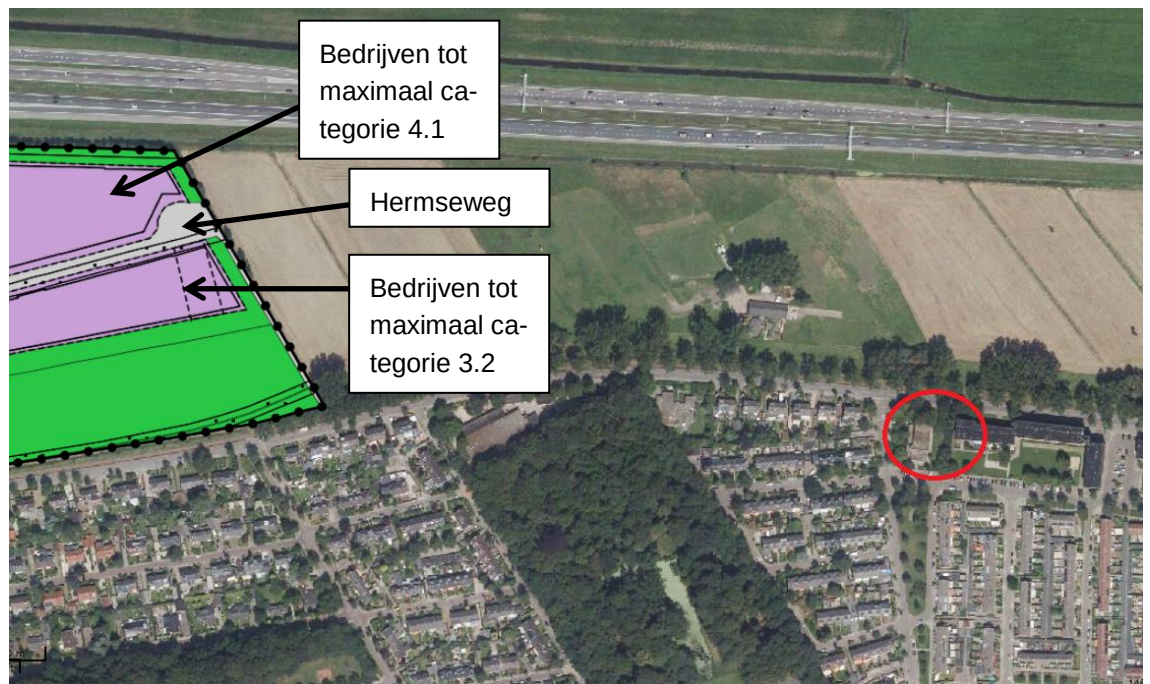
In het besluitgebied worden geen hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt, alleen woonfuncties.

Hinder in de omgeving van het besluitgebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het besluitgebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het besluitgebied. De woningen binnen het besluitgebied moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. In de omgeving van het plangebied ligt bedrijventerrein 'Noordschil'. Dit is een hinderveroorzakende functie.

Bedrijventerrein 'Noordschil'

Op het bedrijventerrein 'Noordschil' is bedrijvigheid tot verschillende maximale milieucategorieën toegestaan. De ontsluitingsweg van het bedrijventerrein loopt horizontaal door het bedrijventerrein. Dit betreft de Hermseweg. Ten noorden van de Hermseweg zijn bedrijven tot maximaal milieucategorie 4.1 toegestaan, ten zuiden van de Hermseweg zijn bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. Op de navolgende afbeelding is deze situatie nader weergegeven.



Situatie ten noorden van besluitgebied, met aanduiding besluitgebied (in rood). Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Ten aanzien van de richtafstanden houdt dit in dat de afstand van het besluitgebied ten opzichte van de categorie 4.1-bedrijven in een gemengd gebied minimaal 100 meter moet bedragen en de afstand ten opzichte van de categorie 3.2-bedrijven minimaal 50 meter moet bedragen. Het besluitgebied ligt op ongeveer 550 meter van de categorie 4.1-bedrijven en op ongeveer 510 meter van de categorie 3.2-bedrijven. Hiermee wordt voldaan aan de genoemde richtafstanden.

Conclusie

De afstand tussen de beoogde woningen en de hinderveroorzakende functies is voldoende groot. Er volgen geen beperkingen voor de ontwikkeling van de woningbouwlocaties. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.4 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

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

Groepsrisico: Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), in geval van inrichtingen, het Besluit transport routes externe veiligheid, in geval van transportroutes voor gevaarlijke stoffen, en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), in geval van buisleidingen is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de oriëntatiewaarde veroorzaakt. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

Op 23 januari 2018 is er een toets externe veiligheid¹² uitgevoerd. De belangrijkste aspecten en conclusies worden hieronder benoemd.

Uit onderhavig onderzoek blijkt het volgende.

- Er zijn geen stationaire bronnen (inrichtingen) die een belemmering vormen voor de realisatie van de appartementen.
- De rijksweg A1 ligt buiten de 200 m waarbinnen onderzoek naar het groepsrisico dient plaats te vinden, maar ligt binnen het invloedsgebied van de vervoerde stoffen, daarom is een beperkte verantwoording noodzakelijk waarbij ingegaan moet worden op beheersbaarheid en zelfredzaamheid.
- Eén buisleiding is op een dusdanige afstand gelegen van het besluitgebied dat onderzoek naar het groepsrisico heeft moeten plaatsvinden. Hiervoor is een berekening uitgevoerd met het rekenprogramma CAROLA.

Hogedrukaardgastransportleiding

- De buisleiding heeft geen plaatsgebonden risico contour van 10^{-6} . Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor de realisatie van het project.
- Het berekende groepsrisico in de huidige, autonome en toekomstige situatie ligt onder de oriëntatiewaarde.

¹² Onderzoek externe veiligheid De Loef Baarn 23 januari 2018 (SAB)

- Het berekende groepsrisico in de toekomstige situatie neemt met niet meer dan 10% toe. Conform het Bevb is een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Voor de beperkte verantwoording groepsrisico A1 en de beperkte verantwoording groepsrisico buisleiding wordt verwezen naar de bijlagen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project. De uitgangspunten zoals genoemd in de verantwoording groepsrisico van de verantwoording zullen in acht worden genomen.

5.2.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot een bijdrage van maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de "Handreiking Rekenen aan Lucht-

kwaliteit, Actualisatie 2011” is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van het “Besluit gevoelige bestemmingen” extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Toetsing

Toets NIBM

Het project bestaat uit de ontwikkeling van een appartementencomplex met 28 woningen. In de ministeriële regeling NIBM is een lijst van categorieën opgenomen die per definitie niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Conform bijlage 3 van de regeling NIBM geldt dat bij woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, uitgaande van één ontsluitingsweg, sprake is van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtverontreiniging vanwege het project.

Geconcludeerd wordt dat het totale project de realisatie van minder dan 1.500 woningen omvat, daardoor zal het project ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wet milieubeheer niet noodzakelijk, aangezien het project NIBM is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een dreigende grenswaarde-overschrijding.

Toets grenswaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool¹³ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2.5} en PM₁₀) in het besluitgebied tussen 2016 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2016, 2020 en 2030 in het besluitgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie grenswaarden

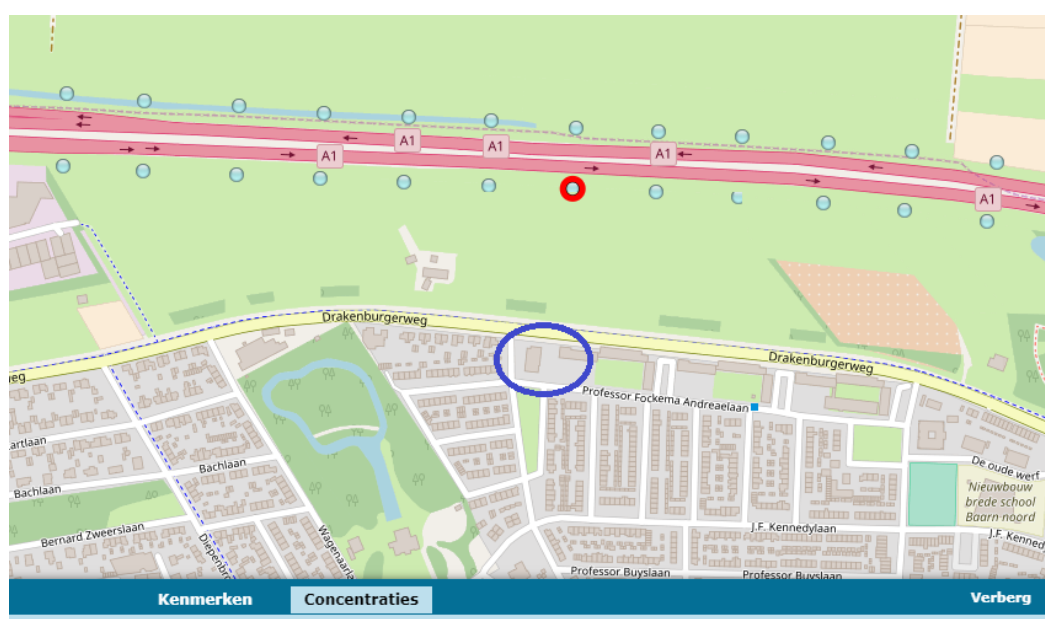
In de navolgende tabel staan de concentraties fijn stof (PM₁₀ en PM_{2.5}) en stikstofdioxide (NO₂) in de nabijheid van het besluitgebied zoals opgenomen in de monitoringstool. Het betreffen concentraties langs de nabijgelegen A1. De concentraties langs deze weg zijn representatief voor de concentraties binnen- en in de directe omgeving van het besluitgebied.

¹³ <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>

Zichtjaar	Concentraties ter hoogte van de A1		
	stikstofdioxide (NO ₂), jaargem. concentratie	fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie	fijn stof (PM _{2.5}), jaargem. concentratie
	NSL-monitoringstool	NSL-monitoringstool	NSL-monitoringstool
2016	23,5 µg/m ³	19,0 µg/m ³	11,7 µg/m ³
2020	20,3 µg/m ³	19,5 µg/m ³	11,9 µg/m ³
2030	12,8 µg/m ³	16,8 µg/m ³	9,6 µg/m ³
Grenswaarden	40,0 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

concentraties fijn stof (PM₁₀ en PM_{2.5}) en stikstofdioxide (NO₂) nabij besluitgebied

Hieronder zijn de concentraties PM₁₀, PM_{2.5}, en NO₂ voor de jaren 2016, 2020 en 2030 uit de monitoringstool weergegeven. De concentraties luchtverontreinigende stoffen liggen hiermee onder de grenswaarden in de drie jaren (2016, 2020 en 2030). Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen vanaf 2020 in het besluitgebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

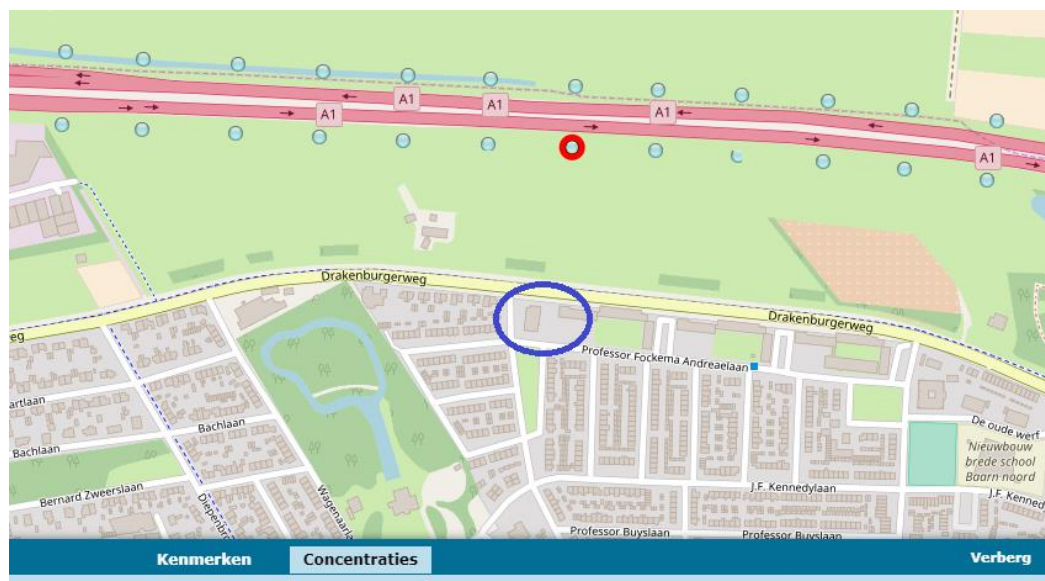


Rekenpunt 698585

Verbergen

	NOx	O3	NO2	PM10	PM2.5
Totale concentratie [µg/m ³]	-	-	23.473	19.034	11.725

Concentraties PM₁₀, PM_{2.5}, en NO₂ voor het jaar 2016, met aanduiding besluitgebied (in paars)

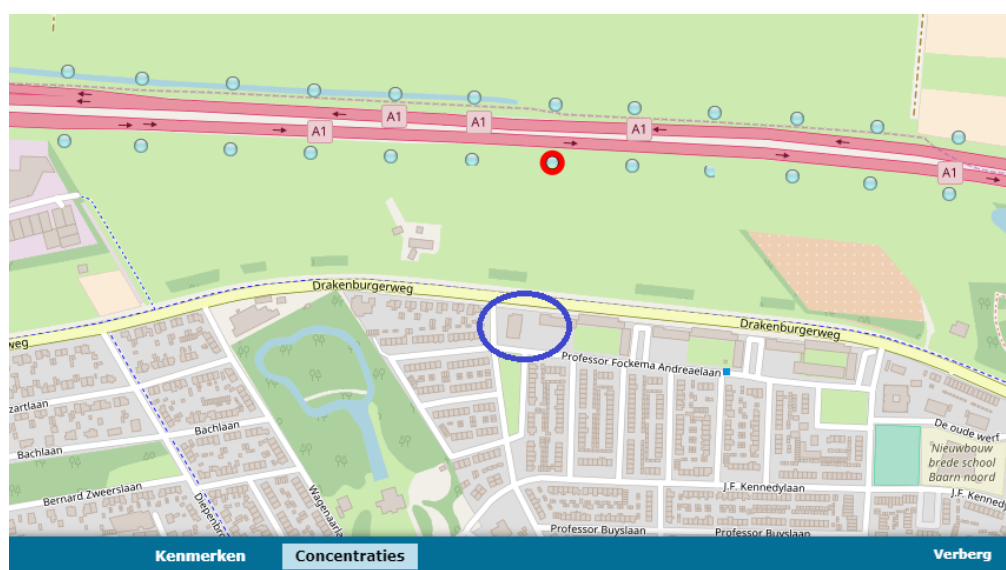


Rekenpunt 698585

Verbergen

	NOx	O3	NO2	PM10	PM2.5
Totale concentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	-	-	20.316	19.499	11.867

Concentraties PM_{10} , $\text{PM}_{2.5}$, en NO_2 voor het jaar 2020, met aanduiding besluitgebied (in paars)



Rekenpunt 698585

Verbergen

	NOx	O3	NO2	PM10	PM2.5
Totale concentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	-	-	12.838	16.807	9.565

Concentraties PM_{10} , $\text{PM}_{2.5}$, en NO_2 voor het jaar 2030, met aanduiding besluitgebied (in paars)

Besluit gevoelige bestemmingen

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van het “Besluit gevoelige bestemmingen” extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

In voorliggende situatie worden alleen woningen gerealiseerd. Woningen worden niet aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van de luchtkwaliteit. Bovendien liggen de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden in de drie beschouwde jaren (2016, 2020 en 2030). Hiermee wordt geconcludeerd dat ook in de tussenliggende jaren de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden zullen blijven. Er is geen sprake van een dreigende overschrijding. Het besluit gevoelige bestemmingen vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het project.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

5.2.6 Bodem

Algemeen

Voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

In februari 2018 is er een aanvullend bodemonderzoek¹⁴ uitgevoerd voor het besluitgebied. In het verkennende bodemonderzoek van juli 2017 is naar voren gekomen dat er een matig verhoogd gehalte PCB in de bovengrond is aangetoond. Het doel van het aanvullende bodemonderzoek is om de ernst en de omvang van de verontreiniging te bepalen. Beide onderzoeken zijn samengevoegd opgenomen in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing. In deze paragraaf is de conclusie uit het aanvullende bodemonderzoek overgenomen.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat het matig verhoogde gehalte uit het eerder uitgevoerde onderzoek een lokale verontreiniging betreft. Er zijn in het onderzoek geen sterk verhoogde gehalten aangetoond. Het matig verhoogde gehalte maakt geen deel uit van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

5.2.7 Duurzaamheid

Voorliggend project maakt woningbouw in bestaand stedelijk gebied mogelijk. Hiermee is de locatiekeuze duurzaam te noemen. Wat betreft de inrichting van de locatie geldt dat zoveel mogelijk groen en bomen worden behouden.

In de Visie Wonen uit 2016 van de gemeente Baarn wordt gestuurd op het verbeteren van de duurzaamheid van de bestaande en nieuwe woningbouwvoorraad. De gemeente wil het woningaanbod toekomstbestendig maken door verduurzaming. Bij nieuwbouw liggen de eisen hiervoor vast in het Bouwbesluit. De gemeente Baarn handelt vanuit haar Richtlijn Duurzaam Bouwen enkele aanvullende wensen ten opzichte van het Bouwbesluit: dit heeft betrekking op de energieprestatie en andere milieuas-

¹⁴ Aanvullend bodemonderzoek De Loef in Baarn. 19 februari 2018. (TAUW)

pecten. Hiervoor hanteert de gemeente aangescherpte EPC-normen en een minimaal te behalen GPR-score. Dit neemt zij mee als eis in anterieure overeenkomsten. Door energiebesparing en de toepassing van duurzame energiebronnen kan er een aangescherpte EPC-norm worden behaald.

Eemland Wonen heeft met de gemeente een inspanningsverplichting afgesteld om de appartementen te realiseren met een EPC-waarde (Energie Prestatie Coëfficiënt), bepaald middels NEN 7120, van 0,2 of lager.

5.3 Belemmeringen

5.3.1 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante hoofdtransportleidingen aanwezig waarmee in het besluitgebied rekening moet worden gehouden. Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten die gepaard gaan met het project en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het besluitgebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal zal geregeld worden in een tussen de gemeente Baarn en de initiatiefnemer af te sluiten anterieure overeenkomst. De gronden voor de ontwikkeling inclusief alle parkeerplaatsen worden aan Eemland Wonen verkocht door de gemeente. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 *Inspraak*

Informatieavond omwonenden september 2017

Op 4 september 2017 is er in de huidige gymzaal De Loef een inloopavond georganiseerd met informatie over de voorgenomen ontwikkeling.

De bezoekers werd gevraagd een reactieformulier in te vullen en indien gewenst hun mening kenbaar maken. Bijna een derde van de genodigden was hierbij aanwezig waarvan twee derde een reactie heeft achtergelaten. Men was overwegend positief over de plannen, een exacte toelichting van de avond en de opbrengst van reacties is te vinden in het 'Volumeontwerp appartementencomplex De Loef Baarn'.

6.2.2 *Zienswijzen*

Het ontwerpbesluit zal 6 weken ter visie worden gelegd.

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van de procedure worden opgenomen.

Bijlage 1: Kaart besluitgebied

Bijlage 2: Volumeontwerp & tekeningen

Bijlage 3: Memo Ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlage 4: Quick scan natuur

Bijlage 5: Archeologisch onderzoek

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek

Bijlage 7: Externe veiligheid

Bijlage 8: Bodemonderzoek

Bijlage 9: Watertoets

Bijlage 10: Bomen Effect Analyse