

Gemeente Baarn
Amaliaaan 39

Ruimtelijke onderbouwing

27 november 2024

Kenmerk 0308-33-T02
Projectnummer 0308-33

Inhoudsopgave

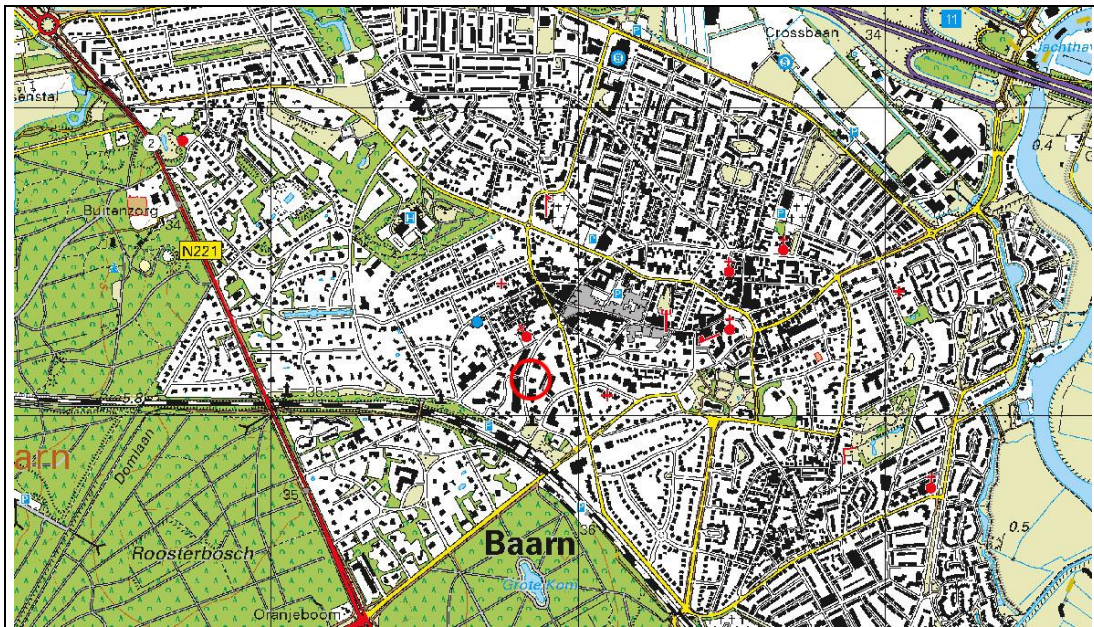
1.	Inleiding	1
2.	Planbeschrijving	2
2.1.	Huidige situatie	2
2.2.	Voorgestelde ontwikkeling	4
2.2.1.	Bouwplan	4
2.2.2.	Doelgroep	6
2.2.3.	Verkeer en parkeren	6
3.	Beleid	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.1.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.1.3.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
3.1.4.	Visie erfgoed en ruimte	10
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.2.1.	Omgevingsvisie provincie Utrecht	10
3.2.2.	Interim Omgevingsverordening	11
3.3.	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1.	Toekomstvisie / Structuurvisie Baarn 2030	12
3.3.2.	Visie Wonen 2019, een actualisatie	13
3.3.3.	Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn	15
3.3.4.	Bestemmingsplan Amaliapark - Transvaal	16
3.3.5.	Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022	17
4.	Onderzoek	19
4.1.	Bodem	19
4.2.	Geluid	20
4.3.	Externe veiligheid	21
4.4.	Luchtkwaliteit	22
4.5.	Waterparagraaf	23
4.6.	Flora en fauna	25
4.7.	Bomeneffectanalyse	26
4.8.	Archeologie en cultuurhistorie	28
4.8.1.	Archeologie	28
4.8.2.	Cultuurhistorie	31
4.9.	Bedrijven en milieuzonering	31
4.10.	Vormvrije mer-beoordeling	32
4.11.	Duurzaamheid	33
5.	Uitvoerbaarheid	35

5.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
5.2.	Economische uitvoerbaarheid	35
6.	Conclusie	37

1. Inleiding

Op het perceel Amaliaalaan heeft een villa gestaan die in 2016 is gesloopt. De nieuwe eigenaren van het perceel hebben een bouwplan laten vervaardigen, waarbij op het perceel een appartementengebouw met 18 appartementen wordt gebouwd met parkeerplaatsen. Deze ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Daarom heeft de initiatiefnemer aan Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Baarn verzocht om, op grond van artikel 2.1, lid 1, sub c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan Amaliapark - Transvaal (buitenplans afwijkingsbesluit). Dit rapport omvat de ruimtelijke onderbouwing die noodzakelijk is ten behoeve van die procedure.

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Na de aanleg van de spoorlijn Amsterdam-Baarn in 1874 en de opening van het station is Baarn explosief gegroeid. Veel rijke inwoners van Amsterdam kwamen in eerste instantie als recreant naar Baarn om te genieten van de bosrijke omgeving. Vele rijke Amsterdammers lieten in die jaren hun zomerhuizen in Baarn bouwen. Dat zorgde ervoor dat het plaatsje Baarn veranderde van boeregehucht naar villadorp. Vaak kwamen deze Amsterdammers op latere leeftijd definitief in Baarn wonen om zo van hun oude dag te kunnen genieten.

Al binnen enkele decennia na de opening van het station begon de villabouw op ruime percelen tegenover het station en ontstond het Amaliapark. Het gebied bestaat, vanuit het station gezien, uit een waaier van gebogen lanen, die aansluiten op de wegen nabij het dorpscentrum, de Sophialaan, de Amaliaaan en de Koningsweg. In de loop der tijd werden de villa's vervangen door kantoren of appartementsgebouwen in drie of vier lagen. Zo is de oorspronkelijke grandeur langzamerhand vervaagd en het gebied verder verdicht.

Afbeelding 2: Historische topografie.



Het gebied heeft nog steeds overwegend een woonfunctie. Aan de Amaliaaan is die woonfunctie met name aan de kant van het station vervangen door kantoren. Wonen vindt niet meer plaats in villa's, maar in appartementengebouwen. Dit gedeelte van de Amaliaaan maakt daarom ook geen deel uit van een beschermd dorpsgezicht.

De witgepleisterde villa die oorspronkelijk op het perceel heeft gestaan, dateerde ongeveer uit 1885 en maakte zodoende deel uit van de eerste ontwikkeling van Baarn als villadorp. De villa is tot 2013 in gebruik geweest als woonhuis en daarna als kantoor. De villa is nooit aangewezen als gemeentelijk monument. Desondanks leverde de sloop in december 2016 nogal wat commotie op.

Sindsdien ligt het perceel braak. Op het perceel is nog een aantal bomen aanwezig. Met name de rode beuk aan de zuidkant van het perceel is beeldbepalend. Om de gezondheid van de bomen te bepalen is een bomeneffectanalyse (zie paragraaf 4.7) uitgevoerd. Hierin wordt geconstateerd dat die rode beuk een matig tot slechte conditie heeft en dat deze daarom niet kan worden behouden.

Afbeelding 3: Bestaande situatie.



Op het perceel aan de noordkant was een architectenbureau met daarboven appartementen gevestigd in een complex van vier bouwlagen. Dit architectenbureau is verhuisd. Het kantoor zal worden verbouwd tot appartementen. Op het perceel ten zuiden van Amaliaaan 39 staat een kantoorpand dat eveneens bestaat uit vier bouwlagen. Tegenover het perceel staat Amaliawolde, een langgerekt kantoorpand met drie bouwlagen en daarnaast de serviceflat Amalia-

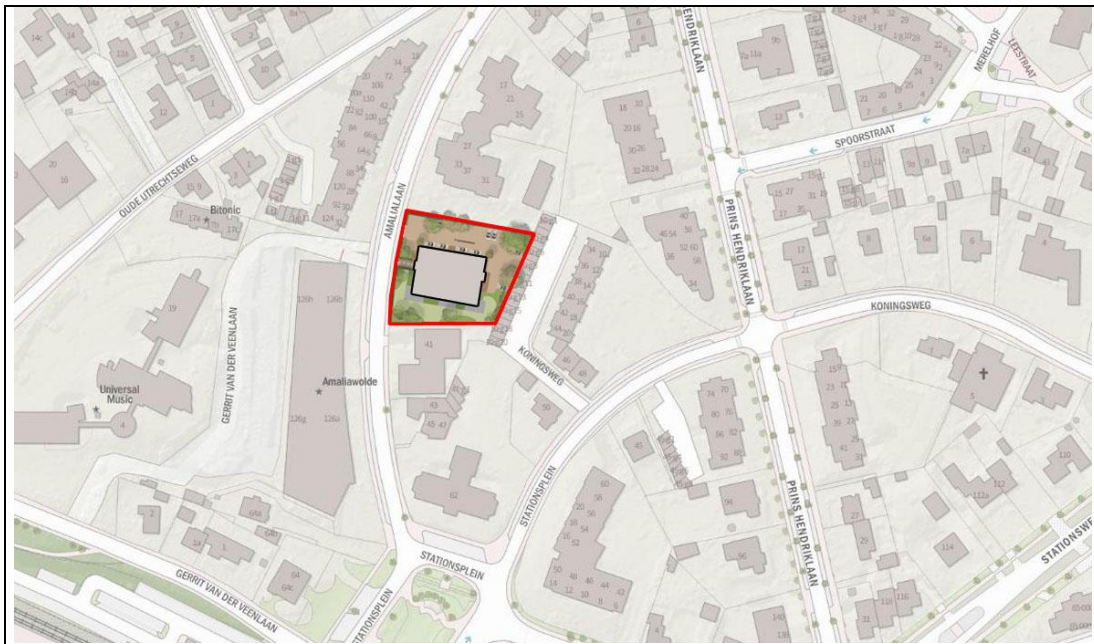
gaarde, die uit vier bouwlagen bestaat. Aan de zijde van Koningsweg wordt het perceel begrensd door de garageboxen van een appartementengebouw dat daarachter is gesitueerd.

2.2. Voorgestelde ontwikkeling

2.2.1. Bouwplan

Voor het perceel is een bouwplan voor een woongebouw met 18 appartementen ontwikkeld, waarvan 12 in de vrije sector en 6 in de betaalbare categorie. Het woongebouw zal centraal op het perceel worden gesitueerd. Net als bij de voormalige villa zal de inrit langs de noordzijde komen te liggen, zodat de aanleg van een gemeenschappelijke tuin op het zuiden en oosten mogelijk is. De hoofdentree van het woongebouw is echter aan de zijde van Amaliaalaan gesitueerd.

Afbeelding 4: Toekomstige situatie.



Het bouwplan bestaat uit vier bouwlagen en sluit qua bouwhoogte aan bij de bebouwing op de belendende percelen aan de Amaliaalaan. Op de begane grond bevinden zich 3 appartementen en de bergingen voor alle appartementen. Op de drie bouwlagen daarboven zijn elk 5 appartementen.

Een dergelijk gebouw past goed binnen het huidige schaalniveau van de bebouwing aan de Amaliaalaan. De locatie aan de Amaliaalaan vraagt om een karakteristiek gebouw met allure. In de architectuur wordt daarom door bebouwingsaccenten (bijvoorbeeld: vorm muuropeningen) en de detaillering (bijvoorbeeld: kozijnen, daklijsten) gerefereerd aan het verleden als villabuurt. In het ontwerp zijn die stijlkenmerken als metafoor gebruikt om aan de allure van een Baarnse

villa te refereren, zonder dat het daarbij de bedoeling is om een vergrote kopie van de voormalige bebouwing op het perceel te realiseren.

Afbeelding 5: Indicatieve gevelaanzichten.



Rondom het complex wordt een fraaie tuin aangelegd die past bij de villa-achtige uitstraling van het gebouw, waarin de parkeerplaatsen worden ingepast.

Afbeelding 6: Inrichtingsplan met indicatieve beelden.



Gelet de afstand van het appartementengebouw tot woningen op de omliggende percelen en door de aanleg van een robuuste groene afscheiding, zal de privacy van omwonenden niet op onevenredige wijze worden aangetast.

Voor de planontwikkeling is een inrichtingsplan gemaakt (zie afbeelding 6) dat zal worden uitgevoerd bij de inrichting van de tuin en de parkeerplaatsen.

2.2.2. Doelgroep

De locatie ligt niet alleen op wandelafstand van het levendige centrum van Baarn met winkels restaurants en cafés, maar ook nabij het station met een treinverbinding naar de grote steden (Amsterdam, Amersfoort, Utrecht en internationale verbindingen/ Schiphol). Door de nabijheid van deze voorzieningen is het plangebied bij uitstek geschikt voor senioren, maar ook voor jongeren die graag in een royaal appartement willen wonen.

De doelgroep van het appartementengebouw is divers: de vitale 55-plusser, maar ook jongeren, op zoek naar luxe en comfort. Onder deze doelgroep is er een grote vraag naar luxueuze, zeer ruime levensloopbestendig appartementen. Dit betreft veelal senioren die nu in een villa met een ruime tuin wonen, waarvan het onderhoud bezwaarlijk wordt. Deze doelgroepen willen graag in Baarn blijven wonen in een veilige omgeving in de nabijheid van voorzieningen.

Het complex krijgt een lift vanuit de hal. Het feit dat de appartementen levensloopbestendig zijn, maakt het mogelijk dat indien het onverhoopt fysiek minder goed gaat, de toekomstige bewoners hier met de benodigde zorg goed kunnen blijven wonen. Deze doelgroep speelt daarmee in op de aanpassingen in het zorgstelsel, waardoor mensen langer in hun eigen huis wonen.

2.2.3. Verkeer en parkeren

Uit paragraaf 6.3.3.2 van de ASVV2012 blijkt dat dure appartementen (koop, etage, duur) in matig stedelijk gebied in de centrumschil 6,5 tot 7,3 autobewegingen per woning per etmaal genereren. Voor goedkope appartementen geldt een verkeersaantrekkende werking (matig stedelijk gebied in de centrumschil) van 4,2-5,0 autobewegingen per woning per etmaal. Wanneer uitgegaan wordt van de worst case situatie betekent dit voor de 18 appartementen 117,6 (12x7,3+6x5,0) autobewegingen per etmaal. Bij een spitsuurintensiteit van 10% betekent dit 11,7 auto's op het drukste uur van de dag, of te wel één auto per 5 minuten.

Op het perceel Amaliaaan 39 mag in de huidige situatie echter een kantoor met al dan niet een baliefunctie worden gevestigd met een brutovloeroppervlak van ongeveer 500 m². Voor kantoren met een baliefunctie geldt op basis van de ASVV2012 een verkeersintensiteit van 10,0 tot 12,4 autobewegingen per 100 m². Wanneer ook hiervoor uitgegaan wordt van het hoogste aantal betekent dit dat normatief 62,0 autobewegingen per etmaal worden gegenereerd. Per saldo neemt het aantal verkeersbewegingen met 48,2 per etmaal toe, oftewel 5 autobewegingen in het drukste uur. Op basis van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er door de woningbouwontwikkeling met 18 appartementen geen onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit op de Amaliaaan ontstaat.

In verband met de planontwikkeling is een parkeerbalans¹ vervaardigd. Op grond van de Nota Parkeernormen 2014-2019 behoort het plangebied tot de rest bebouwde kom. Voor dure appartementen (koop, etage, duur) geldt in dat geval een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor bezoek; voor betaalbare appartementen (koop, etage, goedkoop) is die norm 1,8 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor bezoek. Er is echter sprake kan zijn van een verschillend patroon van tijden waarop bewoners en bezoekers aanwezig zijn. Bewoners en bezoekers zijn als van elkaar te onderscheiden functies aangemerkt conform de CROW. Zo is de parkeerdruk bij woningen bijvoorbeeld 's nachts groot, terwijl er dan geen bezoek is. Op zaterdagavond is er het meeste bezoek, terwijl dan een deel van de bewoners niet thuis is. Dit biedt mogelijkheden om op dat moment het bezoek deze ruimte te laten benutten. Zo kan dubbelgebruik van parkeerplaatsen plaatsvinden. Uit de Nota Parkeernormen 2014-2019 blijkt dat werkdagavond maatgevend is. Daarom mag voor dat maatgevende moment voor het benodigde aantal parkeerplaatsen worden uitgegaan van een factor van 90% voor bewoners en 80% voor bezoekers. Voor de 18 appartementen zijn derhalve 31 ($12 \cdot 1,7 \cdot 0,9 + 6 \cdot 1,5 \cdot 0,9 + 18 \cdot 0,3 \cdot 0,8 = 30,78$) parkeerplaatsen noodzakelijk. Op het perceel worden 31 parkeerplaatsen aangelegd. Derhalve zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

Het perceel wordt via een inrit langs de noordzijde van het complex ontsloten vanaf de Amalia-laan. De maatvoering van wegen en parkeervakken is daarbij conform de ASVV 2021, aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom ontworpen.

¹ Trajan, Baarn Amaliaaan Parkeerbalans, 1264.23.1 Versie 1, Haarlem, 26 september 2023

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

Een van de 21 nationale belangen is het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang. De kernkwaliteiten van stad en land dienen te worden gewaarborgd. Bij (stedelijke) groei, verdichting, transformatie of krimp moet onder meer rekening worden gehouden met gebouwde monumenten. Vanuit de vier prioriteiten is de bouw van een appartementengebouw voor het overige niet van belang. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

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

De woonvisie van de gemeente Baarn (Visie wonen 2019, zie paragraaf 3.3.2) is dat tot 2030 850 woningen worden toegevoegd. In kwantitatief opzicht past woningbouw op de in het plan-gebied binnen die woningbouwbehoefte. De planontwikkeling past binnen de thema's 'kwaliteit van wonen en woonomgeving', 'senioren' en 'wonen met zorg', waar de Visie Wonen 2019 op inzet. Ontwikkeling van woningbouw op deze locatie past binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

3.1.4. Visie erfgoed en ruimte

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

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

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

Het bodemarchief heeft betrekking op de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Daarvan is in het onderhavige plangebied geen sprake (zie paragraaf 4.8). In het plangebied wordt geen uit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle bebouwing gesloopt. In paragraaf 2.1 is een omschrijving gegeven van de bestaande situatie. In paragraaf 2.2.1 is aangegeven hoe de planontwikkeling in stedenbouwkundig opzicht binnen die bestaande situatie wordt ingepast.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening).

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;

- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Food-valley. Baarn behoort tot de regio Amersfoort. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities.

De Omgevingsvisie richt zich in het algemeen op ontwikkelingen van een groter schaalniveau dan de bouw van een appartementengebouw. Ten aanzien van de thema's is in dit geval het thema 'vitale steden en dorpen' het relevantst. De behoefte aan wonen en werken is fors. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. Tot 2050 zijn 170.000 tot 202.000 extra woningen nodig om aan de volledige behoefte te voldoen. Voor de periode tot 2040 (de scope voor programmeren in de Ontwerp Omgevingsvisie) is de opgave 133.200 tot 165.700 woningen. De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimtevraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnen dorpse ontwikkeling, met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit.

De bouw van 18 appartementen binnen de bebouwde kom levert een bijdrage aan de woning-opgave. De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

3.2.2. Interim Omgevingsverordening

Omdat de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking treedt, is het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het Natuur-Netwerk Nederland (NNN) en bebouwingsmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de NNN.

De locatie ligt in het 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 9.15 van de Interim Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Voorwaarde daarbij is dat de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. Baarn behoort tot de Regio Amersfoort. In de periode 2020 tot en met 2039 zijn hier op basis van het

Kader voor regionale programmering wonen en werken (PS Utrecht, 30 september 2020)
26.100-31.000 woningen noodzakelijk.

De bouw van 18 appartementen binnen de bebouwde kom past binnen deze aantallen.

Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voor het bouwplan voort. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

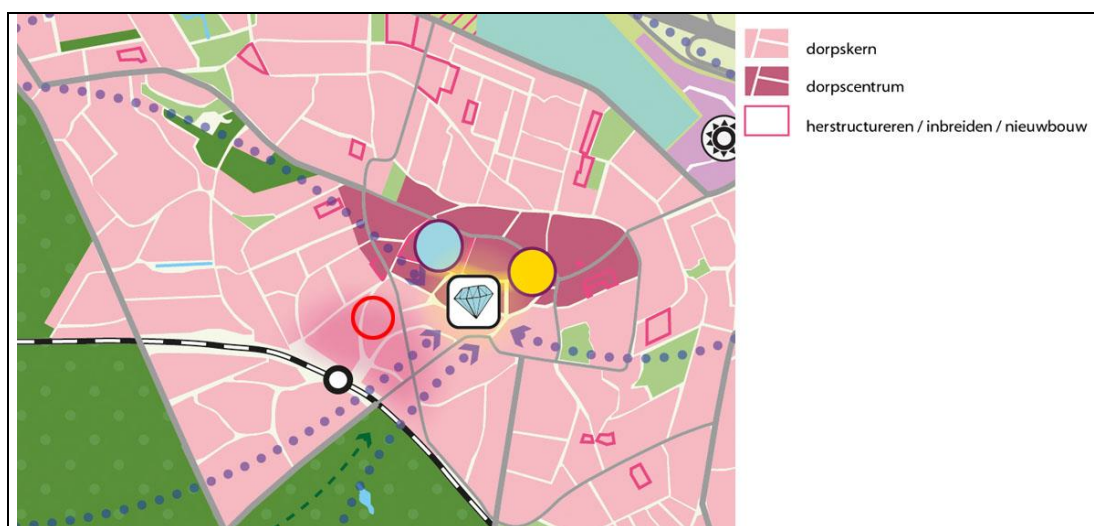
3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Toekomstvisie / Structuurvisie Baarn 2030

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

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

Afbeelding 7: Plankaart Structuurvisie.



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

directe nabijheid van het centrum van Baarn te wonen. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de leefomgeving van omwonenden. De planontwikkeling past daarmee binnen de doelgroepen waarvoor woningbouw binnen de gemeente dient te zijn bestemd.

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

Op de plankaart van de structuurvisie is het plangebied Amaliaaan 39 aangewezen als 'dorpskern'. 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). In dit geval is sprake van de transformatie van een kantoorlocatie naar wonen. De herstructurering past derhalve binnen de uitgangspunten van de visie.

3.3.2. Visie Wonen 2019, een actualisatie

Op 25 september 2019 is de "Visie Wonen 2019, een actualisatie" een actualisatie van de Visie Wonen 2016 door de gemeenteraad van Baarn vastgesteld.

De Visie Wonen 2019 bouwt voort op de vier ambities uit de Visie Wonen 2016. Wel zijn de ambities aangescherpt, passend binnen de huidige tijd en is een vijfde ambitie toegevoegd:

1. inzet voor een evenwichtige bevolkingsbouw
2. inzet voor toegankelijk en comfortabel wonen;
3. inzet voor verduurzaming van woningen;
4. inzet voor sociale huur en tussen huur en koop;
5. inzet voor alternatieve woonvormen.

Per ambitie zijn een of meer opgaven geformuleerd. De opgaven die relevant zijn voor de onderhavige ontwikkeling zijn hieronder samengevat:

- Ad 1.
In de Visie Wonen 2016 is het versterken van een evenwichtige bevolkingsopbouw als een belangrijke opgave benoemd. Toevoegingen zijn gewenst om de bevolkingsomvang en opbouw op peil te houden. In de Visie Wonen 2016 is als ambitie opgenomen om tussen 2016 en 2030 circa 1.000 woningen toe te voegen. In de periode 2016-2018 zijn 150 woningen toegevoegd. Om de 1.000 woningen te halen moeten er circa 850 woningen worden toegevoegd tot 2030. De locatie Amaliaaan 39 wordt in de Visie genoemd als bouwlocatie voor 18 woningen. In het appartementengebouw worden 18 appartementen gebouwd. Door de planontwikkeling wordt wel een verhuisketen op gang gebracht, waardoor er ook woningen voor jonge huishoudens vrijkomen.

- Ad 2.
De bevolking wordt steeds ouder. Een deel van de ouderen wil blijven wonen in hun eigen woning. Toegankelijkheid van de woning is hierbij belangrijk. Tegelijkertijd is er een groep ouderen die wil verhuizen. De vergrijzing zorgt voor een groei naar geclusterde woonvormen voor ouderen. Het onderhavige bouwplan biedt ouderen nieuwe woningen in zo'n geclusterde woonvorm. Bij nieuwbouw op centrale locaties in de kern zetten de gemeente in op de realisatie van levensloopgeschikte woningen. Door de lift in het woongebouw en omdat de appartementen gelijkvloers zijn, wordt hieraan voldaan.
- Ad 3.
De nieuwe woningen zullen uiteraard aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voldoen. Alhoewel het bouwplan nog onvoldoende is uitgewerkt, streeft de initiatiefnemer naar een hoge mate van energieprestatie.
- Ad 4.
In de Visie Wonen 2016 was de ambitie opgenomen om in 2020 3.000 sociale huurwoningen te hebben. Momenteel zijn er in Baarn circa 2.775 sociale huurwoningen. De behoefte aan sociale huur is berekend aan de hand van verschillende scenario's, afhankelijk van de economische groei. De benodigde omvang bij geen economische groei is 3.000 sociale huurwoningen in 2025. Ook voor deze opgave geldt dat er wel een verhuisketen op gang wordt gebracht, waardoor er ook bestaande woningen in deze prijsklasse beschikbaar komen.
- Ad 5.
Het onderhavige bouwplan geeft geen invulling aan de opgaven voor wat betreft alternatieve woonvormen.

De gemeente streeft ernaar om initiatiefnemers de ruimte geven om het eigen plan tot ontwikkeling te brengen. Op grond daarvan wordt meegewerkt aan bouwplannen vanaf 10 woningen als een initiatiefnemer aantoonbaar bijdraagt aan één van de genoemde maatschappelijke segmenten, door minimaal 30% van het programma in een of meerdere van de volgende segmenten te realiseren:

- voldoende sociale huur:
 - richting 2025 per saldo toevoeging van circa 225 woningen, waarvan een deel als geclusterd wonen voor ouderen;
- voldoende middenhuur:
 - toevoeging van circa 100 woningen tot 2030;
- voldoende sociale koop;
 - toevoeging van circa 150 woningen tot 2030;
- voldoende middeldure koop:
 - toevoeging van circa 190 woningen tot 2030
- aanbod geclusterde woonvormen:
 - tot 2025 is toevoeging van minimaal 25 geclusterde woonvormen gewenst als onderdeel van het nieuwbouwprogramma in de sociale huur;
 - over periode 2025 tot 2030 op locaties nabij voorzieningen kansen benutten voor de aanvullende vraag die ontstaat.

In het appartementengebouw worden 18 koopappartementen gerealiseerd die in grootte variëren van circa 63 m² tot circa 126 m². Alle appartementen beschikken over een royale buitenruimte en een berging op de begane grond. Van deze appartementen worden er 6 gerealiseerd in het betaalbare segment. Daarmee wordt voldaan aan de 30% eis uit de Visie Wonen. De overige 12 appartementen zullen qua prijs globaal liggen tussen de € 600.000 en € 900.000.

Resumerend zal door de te ontwikkelen woningen er naar verwachting doorstroming op gang komen, waardoor er aan het eind van de verhuisketen, woningen in het lagere prijssegment vrijkomen voor de beoogde doelgroepen. Uit de concrete belangstelling voor een aantal van de appartementen in de vrije sector blijkt dat er veel belangstelling is voor de geprojecteerde appartementen en dat er behoefte is aan de geprojecteerde woningen. De ontwikkeling past daarmee binnen de doelstelling van de Visie Wonen 2019.

3.3.3. Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn

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

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

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

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

In de "Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn" is de gemeente verdeeld in 6 kerngebieden met totaal 27 deelgebieden. Het onderhavige plangebied ligt in het buiten het kerngebied Centrum in het kerngebied Baarn West en daarbinnen in het deelgebied Amaliapark (B1). De beeldbepalende ambitie voor dit deelgebied is 'conserverend'.

In de analyse van de ruimtelijke kenmerken wordt geconstateerd dat het deelgebied een villa-wijk met een woonfunctie is met veel nieuwere bouw uit de periode 1960-1990 met appartementen en kantoren. Het Amaliapark is een planmatig aangelegde buurt met een gebogen lanenstelsel. De bebouwing bestaat uit vrijstaande panden (villa's) in combinatie met grootschalige laagbouwflats, compacte bouwvolumes op ruime kavels. De bebouwing heeft een bouwhoogte 2 tot 4 bouwlagen. De bouwstijl is overwegend traditioneel (baksteen met pannendaken) en de panden dateren hoofdzakelijk uit de twintigste eeuw. De buurt heeft een groen karakter door de aanwezige tuinen en lanen met bomen.

Op basis van die analyse zijn 'aandachtspunten en ambitie' geformuleerd. Voor gebouwen dient het beschermde dorpsgezicht te worden gerespecteerd en versterkt; het onderhavige plangebied maakt echter geen deel uit van het beschermde dorpsgezicht. Voor alle aanpassingen en

toevoegingen van de bebouwing, dient de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt te worden gehanteerd. De karakteristiek van het oorspronkelijke villapark en de daarbij horende typologie, detaillering en materiaalgebruik dient daarbij als uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen. Voor de percelen en de openbare ruimte staat het behoud van het groene karakter voorop. Dat geldt zowel voor de voortuinen als voor de openbare ruimte. Door het gebruik van lage open erfscheidingen langs de straten of gemetselde muurtjes gecombineerd met hagen en ander groen kan de ruimte 'open' gehouden worden. In dat kader dienen poorten met grote hekwerken te worden vermeden. Parkeren zou zoveel mogelijk op eigen erf en achter de voorgevelrooilijn moeten plaatsvinden en niet in de openbare ruimte.

Dit leidt tot de volgende toetsingscriteria:

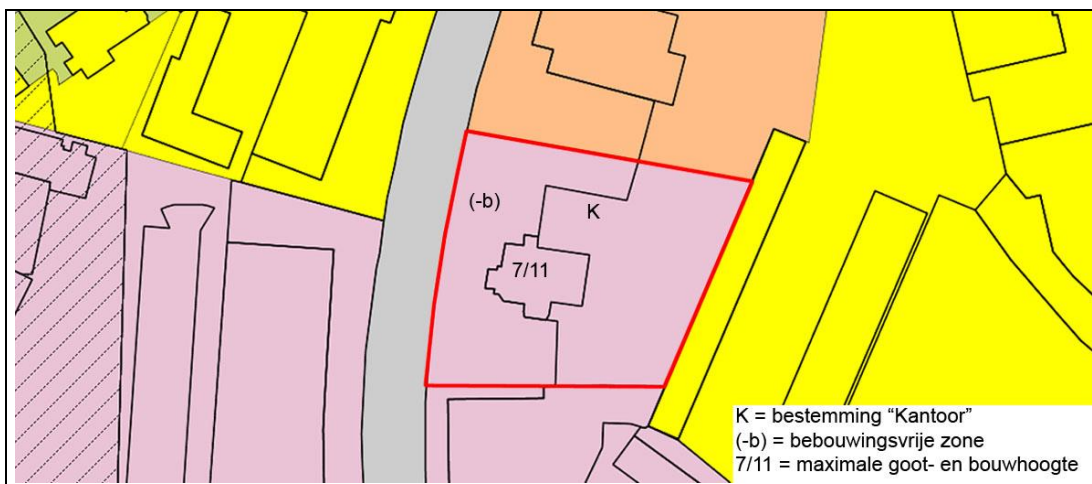
- de bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan;
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume;
- gevelindelingen zijn evenwichtig en samenhangend;
- plaatsing in rooilijn, centraal op de kavel;
- compacte bouw met rijzig karakter;
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdvolume en worden afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw;
- baksteen, pleisterwerk voor gevels en royale kappen met pannen;
- zorgvuldige detaillering van gevels en dak(randen);
- terughoudend kleurgebruik afgestemd op omgeving.

In paragraaf 2.2.1 is aangegeven hoe bij het maken het ontwerp van de woningen voor de aansluiting op de omgeving rekening is gehouden met bovengenoemd criteria en met de omliggende architectuur.

3.3.4. Bestemmingsplan Amaliapark - Transvaal

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Amaliapark - Transvaal" dat op 27 mei 2009 door de gemeenteraad van Baarn is vastgesteld. Het plangebied heeft daarin de bestemming "Kantoor". Door middel van bouwblokken is de locatie van de huidige bebouwing aangegeven. De nieuwe planontwikkeling gaat uit van een andere situering en andere bouwmassa's. Bovendien past woningbouw niet binnen de kantoorbestemming. De planontwikkeling past derhalve niet in het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied heeft geen archeologische dubbelbestemming.

Afbeelding 8: Fragment verbeelding.



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

Op 20 december 2017 heeft de gemeenteraad van Baarn het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022 vastgesteld. Op 23 november 2022 heeft de gemeenteraad besloten dit water- en rioleringsplan met een periode van twee jaar te verlengen.

Het plan heeft betrekking op alle gemeentelijke watertaken (afvalwater, hemelwater en grondwater), het stedelijk oppervlaktewater en de integratie met de leefomgeving. Het plan beschrijft de achtergronden, het beleid, het programma en de financiën. Ook komen de rollen van gemeente, waterschap, bewoners en bedrijven aan bod. Daarnaast houdt het plan rekening met recente ontwikkelingen en het pas afgeronde technische onderzoek Basiswaterketenplan.

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

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

harden van tuinen te beperken.

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

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

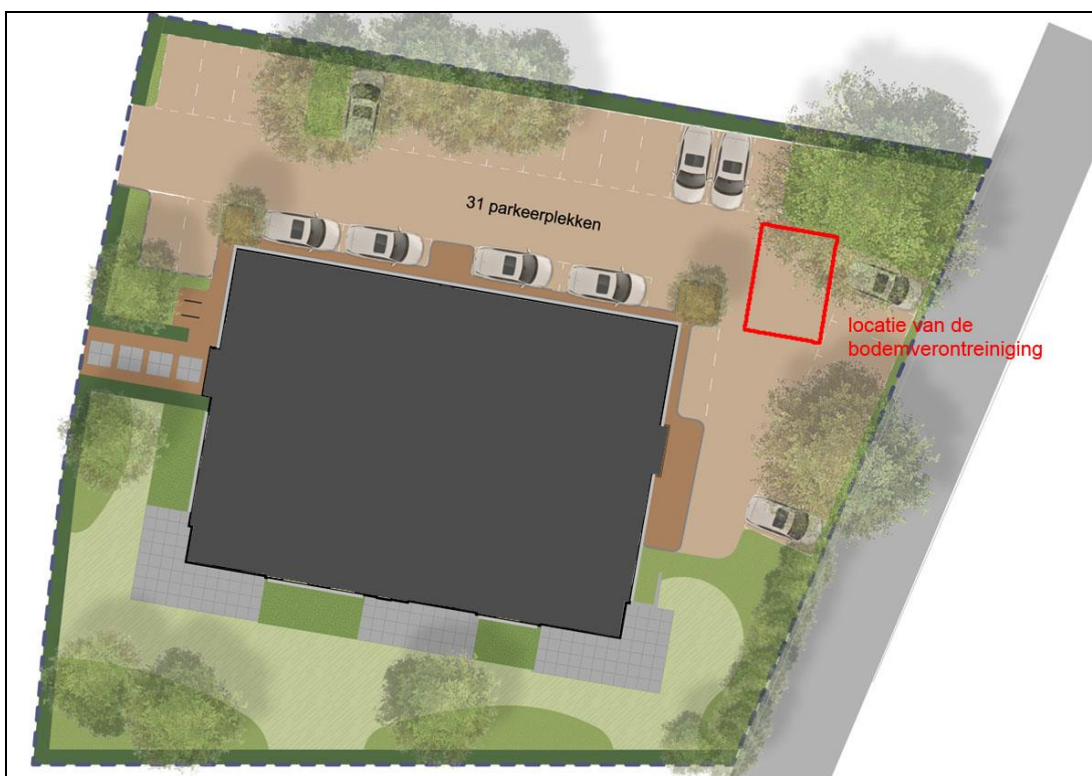
4. Onderzoek

4.1. Bodem

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

Derhalve is een verkennend en nader bodemonderzoek² uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De opzet van het bodemonderzoek is gebaseerd op de onderzoeksstrategie NEN5740 voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie (onv-nl).

Afbeelding 9: Locatie van de bodemverontreiniging.



Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. Ter plaatse één boring is een historisch geval van niet-ernstige verontreiniging met PAK aangetoond. In verband

² P.J. Milieu BV, Verkennend en nader bodemonderzoek Amaliaaan 39 Baarn, 21011301A, Nijkerk, 26 maart 2021

daarmee is nader bodemonderzoek uitgevoerd. In het traject van circa 0,1 tot 0,5 meter minus maaiveld is circa 18 m³ (zie afbeelding 9) vaste bodem verontreinigd boven de interventiewaarde. Omdat die verontreiniging ter plaatse van de toekomstige parkeerverharding is gesitueerd, zal deze niet worden gesaneerd, maar zal worden afgedekt door de toekomstige bestrating.

4.2. Geluid

Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaï. Industrielawaai is in dit geval niet aan de orde omdat het plangebied niet in de zonering van een industrieterrein ligt. Op grond van de Wet geluidhinder is daarom alleen akoestisch onderzoek³ naar het weg- en Spoorwegverkeerslawaaï uitgevoerd.

Wegverkeerslawaaï

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

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De Amaliaaan en de omliggende wegen behoren tot een 30 km/uur-gebied. Derhalve is op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is echter toch akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van 30 km/uur-wegen.

De verkeersintensiteiten voor het onderzoek zijn verkregen van de ODRU voor peiljaar 2030 en de gemeente Baarn. In het rekenmodel is voor het maatgevende jaar 2031 uitgegaan van 1% autonome groei. De etmaalintensiteit bedraagt dan 918 mvt/etmaal op de Amaliaaan.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting $L_{den}=47$ dB of lager (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) bedraagt. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=48$ dB.

Spoorwegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder zijn echter ook de geluidzones voor spoorwegen bepaald op basis van de landelijk vastgestelde geluidproductieplafonds (GPP's). De GPP's zijn voor de onderhavige onderzoekslocatie op basis van het landelijke geluidregister vastgesteld. Het dichtstbij gelegen referentiepunt van de spoorlijn Amsterdam-Amersfoort heeft een geluidproductieplafond van 59-60 dB. Conform artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder heeft het traject derhalve een zone van 200 meter.

³ Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, Akoestisch onderzoek realisatie appartementen Amaliaaan 39 Baarn, Projectnummer 2021-037, Versie Apr.21-v2, Ermelo, 15 april 2021

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van spoorwegverkeerslawaai $L_{den}=46$ dB of lager is. De voorkeursgrenswaarde voor railverkeer van $L_{den}=55$ dB wordt derhalve niet overschreden.

Conclusie

Uit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.3. Externe veiligheid

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

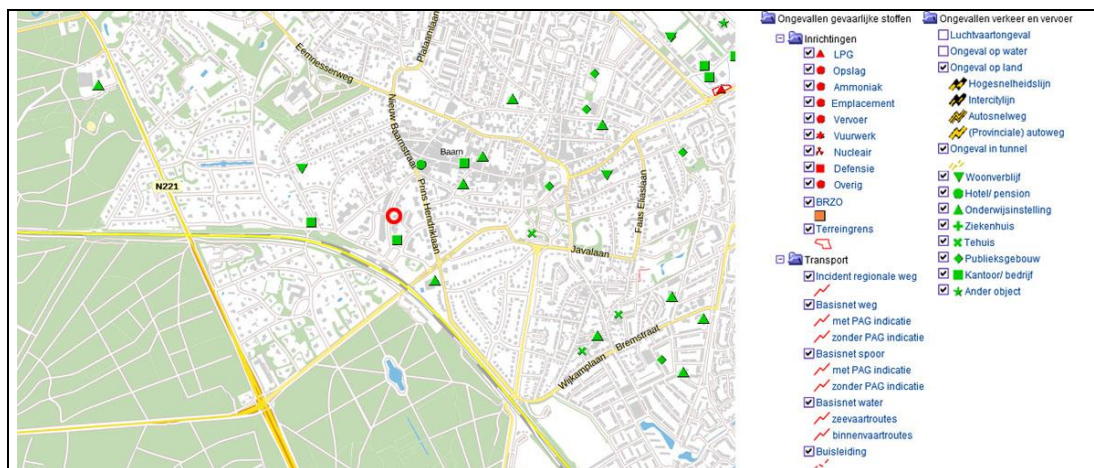
Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

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

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

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

Afbeelding 10: Fragment risicokaart.



Over het spoor worden wel gevaarlijke stoffen vervoerd. Op het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de daaraan gekoppelde Regeling basisnet van toepassing. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 meter van een transportroute van gevaarlijke stoffen, in dit geval de spoorlijn, is op grond van artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes tevens een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk, tenzij het groepsrisico, gelet op de dichtheid van personen niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, of

- het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen met niet meer dan tien procent toeneemt, en
- de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.

Het plangebied ligt buiten de 200 meter grens op ongeveer 210 meter van het spoor. Derhalve is geen nader onderzoek naar dit aspect noodzakelijk.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.4. Luchtkwaliteit

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

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

Voor wat betreft de luchtkwaliteit wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat als de grenswaarden (jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀)) niet worden overschreden. In de directe nabijheid van de locatie zijn geen activiteiten zoals veehouderijen, industrieën of/ en verkeer die een extra toename NO₂ of PM₁₀ produceren, waardoor de achtergrondconcentratie bepalend is. De achtergrondconcentratie is de totale concentratie van alle bronnen per vak van 1 kilometer bij 1 kilometer. De achtergrondconcentratie wordt jaarlijks bepaald door de emissies van veehouderijen, industrieën en verkeer bij elkaar op te tellen. Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (12,5 microgram per m³) en fijn stof (16,0 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (8,9 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie

In het plangebied worden 18 woningen toegevoegd. Daarmee blijft de toename van het woningaantal ruimschoots onder de grens van 1.500 woningen.

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

4.5. Waterparagraaf

Algemeen

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

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

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat zoveel mogelijk hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in bene-

denstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

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

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

Daarbij wordt gewerkt van 'klein naar groot'.

Voor particulieren geldt dus de voorkeursvolgorde:

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

Voor openbaar gebied geldt de voorkeursvolgorde:

- binnen plangebied;
- buiten plangebied.

Het regenwater zal worden geïnfiltreerd op het eigen perceel.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. De minimale ontwatering (afstand grondwater – onderkant vloer) bij nieuwbouw is 90 cm ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar. Uit bodemonderzoek (PJ Milieu BV, 26 maart 2021) blijkt dat het grondwaterpeil dieper dan 5,0 m -mv is. De bouwplannen zullen grondwaterneutraal worden gerealiseerd.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

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

Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen. Het hemelwater van de bebouwing zal worden opge-

vangen in infiltratiekratten. Voor de parkeerplaatsen wordt zoveel mogelijk van waterdoorlatende verharding gebruik gemaakt. Het water dat op straat valt zal naar straatkolken worden geleid. In het plangebied zal hiervoor den gescheiden stelsel worden aangelegd tot aan de perceelsgrens. De riolering wordt daar aangesloten op het bestaande gemengde stelsel. Indien dit gemengde stelsel te zijner tijd wordt vervangen, kan zodoende de droogweerafvoer en hemelwaterafvoer van het plangebied op dit gescheiden stelsel worden aangesloten.

Proces

In het kader van de planontwikkeling is op 12 oktober 2021 de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) ingevuld. Omdat in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen) liggen, waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging, betekent dit dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan is door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

4.6. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Daarom is een quickscan⁴ uitgevoerd om te bepalen of er vanuit de natuurwetgeving belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt ruim 12 kilometer ten oosten, 7 kilometer ten zuiden en 8 kilometer ten zuidwesten van respectievelijk de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden "Oostelijke Vechtplassen", "Eemmeer & Gooimeer Zuidoever" en "Arkemheen". Gezien de aard van het plan en de ligging ten opzichte van deze Natura 2000-gebieden zijn met zekerheid geen effecten van het plan te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen en habitattypen. Het plangebied ligt op ongeveer 320 meter van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om het NNN, de Nee-tenzij toets is derhalve niet aan de orde.

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen in daarvoor gevoelige Natura2000-gebieden. Daarom is voor zowel de aanleg- als

⁴ Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, Quickscan natuur functiewijziging Amaliaaan 39 te Baarn, Projectnummer 2021-037, Versie Apr.21-v1, Ermelo, 15 april 2021

de gebruiksfase een stikstofberekening⁵ vervaardigd. Hieruit blijkt dat de norm van 0,00 mol/ha/jaar niet wordt overschreden. Bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is er geen sprake van een significant negatief effect in de nabij gelegen Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming ten aanzien van stikstofdeposities is derhalve niet nodig.

Soortenbescherming

In het plangebied zijn geen beschermde soorten of verblijfplaatsen aangetroffen. Specifiek is gezocht naar (potentiële) verblijfplaatsen van vleermuizen, marters, uilen en eventuele jaarrond beschermde nesten van vogels. Deze zijn niet gevonden en met zekerheid uit te sluiten.

Het is niet onmogelijk dat diverse soorten (niet jaarrond beschermde) vogels broeden in het plangebied. Alle broedende vogels zijn beschermd totdat de jongen zijn uitgevlogen. In de te kappen beuk zijn nu geen nesten of holtes aangetroffen. Als de boom in blad staat is dat veel moeilijker te checken. Als de kap van deze grote beuk echt noodzakelijk is, dan is het advies dit buiten het broedseizoen uit te voeren.

Verder dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving.

4.7. Bomeneffectanalyse

In het plangebied is een 11-tal bomen aanwezig. Om de levensvatbaarheid te bepalen is een bomeneffectanalyse⁶ uitgevoerd. Op basis van de nulmeting, de prognose projectinvloeden en de bewortelingsonderzoeken betreffende de handhaving van de onderzochte bomen, zijn de bomen ingedeeld in drie categorieën:

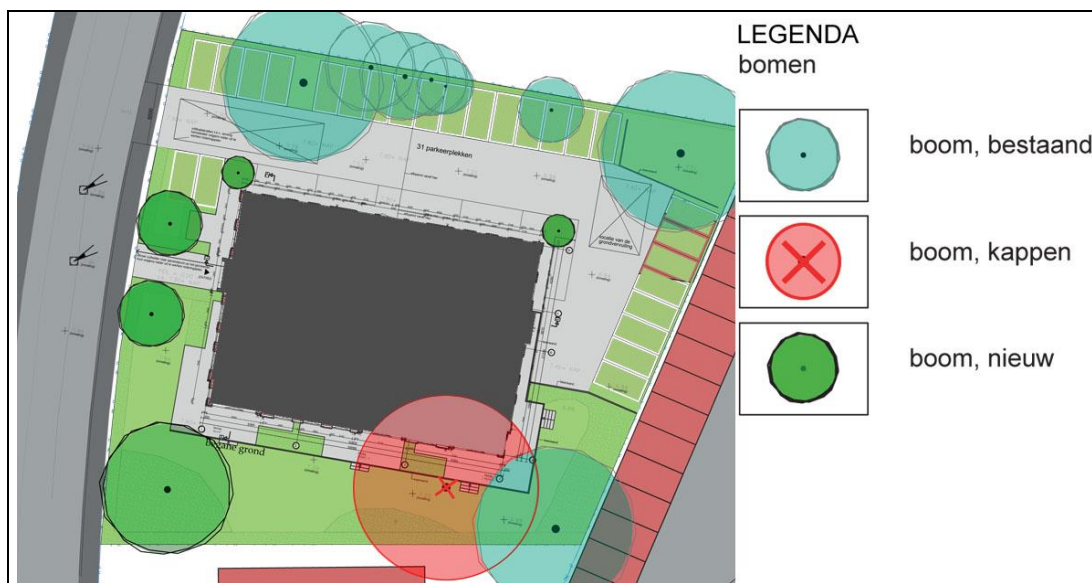
- 2 bomen zijn te handhaven (Positief). De projectinvloeden zijn van dien aard dat deze bomen zonder bijzondere maatregelen of randvoorwaarden behouden kunnen worden (dus gebruikelijke boombeschermingsmaatregelen);
- 3 bomen zijn te handhaven met maatregelen (Terughoudend): de projectinvloeden zijn beperkt of aanzienlijk. De bomen zijn evenwel te handhaven indien aan bepaalde randvoorwaarden (ontwerpaanpassingen/ aangepaste werkwijze/ minimale graafafstanden) wordt voldaan;
- 6 bomen, waaronder de beeldbepalende rode beuk, zijn niet te handhaven (Fataal): niet handhaven om boomtechnische redenen(veiligheid) of project technische redenen (boom bevindt zich binnen de invloedsferen van het project).

⁵ STIKSTOFENMEER.NL, Verantwoordingsrapport Stikstofdepositie berekening Amaliaaan 39 te Baarn, Amersfoort, 18 juni 2024

⁶ Expedio Arbori, Rapportage bomen effect analyse Amaliaaan 39 te Baarn, BEA-051021B-323, Raalte, 29 oktober 2021

Door voortschrijdend inzicht, dat is ontstaan na het uitvoeren van de bomeneffectanalyse in 2021, is inmiddels besloten dat uitsluitend de rode beuk zal worden gekapt en dat de overige 5 bomen uit de categorie 'fataal' vooralsnog worden gehandhaafd.

Afbeelding 11: Te handhaven, te verwijderen en aan te planten bomen.



Gelet op het beeldbepalende karakter van de rode beuk, is een second opinion⁷ uitgevoerd. Ook uit die second opinion blijkt dat de beuk zich in de eindfase van de omlooptijd bevindt. Dit is duidelijk zichtbaar aan de tekenen van plaatselijke inrotting van de stam (tonderzwam), wortelstelsel (honingzwam) en afstoting van takken (porseleinzwam). Uitgaande van de huidige situatie kan de boom nog 10 jaar behouden blijven en langzaam verder aftakelen. Gelet op beoogde planontwikkeling staat vast dat de boom dusdanig dicht op de toekomstige gevel staat (circa 4 meter) dat behoud niet duurzaam mogelijk is. Gelet op de benodigde werkzaamheden voor de fundering en de bouw en de daarbij rondom benodigde bouwruimte gaat een belangrijk deel van de groeiplaats verloren. Dit verlies aan beworteling kan de reeds kwetsbare beuk op geen enkele manier compenseren. Gelet op de kroon van de boom hangt deze ook boven de bouwstempel en zou minimaal 2 meter teruggesnoeid moeten worden. Hierdoor wordt ook bladmassa weggehaald. Al met al leiden de ingrepen tot een scenario waarbij de boom niet duurzaam te behouden is. Derhalve wordt afgeraden om de bouwstempel nog te verschuiven in noordelijke richting om deze boom te ontzien. Dit zou namelijk impact hebben op de nog gezonde beuk in de noordoosthoek.

⁷ Copijn Boomspecialisten, Bomen Effect Analyse Boomtechnische beoordeling beuk villa Anthonia Baarn, B13640 Versie 2, Utrecht, 22 december 2023

Een deskundige van de gemeente Baarn heeft de resultaten van de second opinion bevestigd. Ook deze deskundige komt tot de conclusie dat de conditie van de boom slecht is en de toekomstverwachting van deze boom daarom onder de tien jaar ligt en dat er nauwelijks groei is in de top van de boom. De boom is in het verleden geënt. In de toekomst is dit, door de zwam die hier is aangetroffen, ook een risico. Daarom adviseert deze deskundige om de boom te kappen en er een grote beuk voor terug te planten. Deze dient een minimale stamomtrek van 30cm te hebben. Dit zal zowel in de omgevingsvergunning voor het kappen als in de overeenkomst worden opgenomen.

Aan de zuidwestzijde van het perceel zal ter vervanging van de rode beuk een nieuwe rode beuk met een stamomtrek van 30 tot 45 centimeter worden geplant. Het verlies aan boomkroonvolume in geval van kap van de onderzochte beuk is niet gemakkelijk hersteld. Desondanks is het wel aan te bevelen bomen terug te planten van enig formaat met een ruim ingerichte groeiplaats (minimaal 25 m³ doorwortelbaar volume). Er zijn namelijk vele decennia van groei nodig om een vergelijkbare boomkroon te verkrijgen. Grotere bomen aanplanten helpt echter al om meer kroonvolume op de locatie terug te brengen. Verder is het van belang de reeds genoemde beuk in de noordoosthoek zo veel mogelijk te sparen en deze de ruimte te geven in het ontwerp en adequaat te beschermen met vaste bouwhekken.

4.8. Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1. Archeologie

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

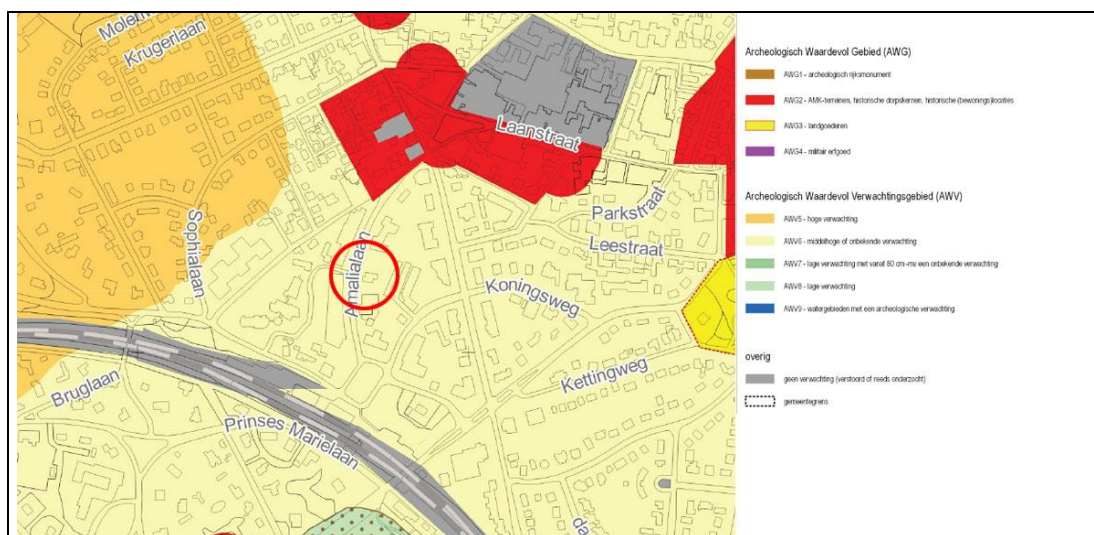
In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992.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

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

Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Baarn heeft het plangebied de aanduiding 'AWV6 – middelhoge of onbekende verwachting'. Voor gebieden met deze aanduiding

is archeologisch (voor)onderzoek verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 500 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv.

Afbeelding 12: Fragment archeologische beleidsadvieskaart.



Omdat de omvang van het bouwplan groter is, is een archeologisch bureauonderzoek⁸ uitgevoerd, waaruit blijkt dat er in het plangebied archeologische waarden kunnen worden verwacht daterende van het Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. Op de archeologische verwachtingenkaart kleurt het plangebied geel, wat duidt op een middelhoge verwachting op resten uit het Paleolithicum en Mesolithicum (jagers en verzamelaars) en een middelhoge verwachting vanaf het Neolithicum (landbouwers). Zo zijn in de omgeving van het plangebied meerdere archeologische vondsten bekend, waaronder aardewerk uit het Neolithicum, grafheuvels uit de periode Neolithicum – Bronstijd en een huisplattegrond en andere bewoningssporen uit de Middeleeuwen. Het plangebied is op de historische kaarten voor het eerst bebouwd aan het einde van de 19de eeuw. Voor de bouw van de villa is het plangebied als (park)bos in gebruik geweest behorende tot het landgoed van De Eult. Archeologische waarden binnen het plangebied worden direct onder het maaiveld verwacht. Indien een plaggendeek aanwezig is, bevinden de resten uit het Paleolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen zich onder een esdek van min. 50 cm dik. Echter is waarschijnlijker dat geen esdek aanwezig is binnen het plangebied, omdat het plangebied lange tijd is een bebost gebied is geweest, waardoor eerder wordt verwacht dat eventuele archeologische resten direct onder het maaiveld liggen. Door erosie en zandverstuivingen kunnen bovendien ter plaatste van het plangebied ook archeologische resten zijn verdwenen. Tussen de Bronstijd – Nieuwe Tijd kunnen door ontbossing als gevolg van menselijk

⁸ Buro de Brug, Archeologisch bureauonderzoek, Amaliaan 39 Baarn, gemeente Baarn, B23-564, Spijkerboor, 13 november 2023

handelen zandverstuivingen zijn ontstaan. Bovendien kunnen archeologische reten zijn vergraven door bouw- en sloopactiviteiten in de 19de -21ste eeuw.

Gelet op de verschillende verwachtingen binnen het plangebied voor archeologische vindplaatsen, is vervolgens een verkennend booronderzoek⁹ uitgevoerd. Op basis van het veldonderzoek is de archeologische verwachting uit het bureauonderzoek in hoofdlijnen bevestigd. Er zijn stuwwalafzettingen aanwezig, waarvan de top – en tevens het archeologisch relevante niveau – nog grotendeels intact aanwezig is. Dit niveau bevindt zich op 90-110 cm -Mv. Vanwege het voorkomen van een verweringshorizont in de meeste boringen valt af te leiden dat er zeker nog grondsporen/resten van vindplaatsen/nederzettingen uit de periode Neolithicum-Late Middeleeuwen aanwezig kunnen zijn. Vindplaatsen uit de periode daarvoor, het Laat-Paleolithicum-Mesolithicum is minder waarschijnlijk, aangezien deze vindplaatsen zich door een ijle vondstconcentratie kenmerken. Grondsporen komen hierbij zelden voor. Omdat de oorspronkelijke top van de stuwwalafzettingen in het plangebied omgeploegd is, is de verwachting op intacte resten uit die periode laag.

Centraal in het plangebied is tijdens het veldonderzoek een diepe verstoring waargenomen met baksteenpuin (tot 150 cm -Mv). Deze verstoring hangt waarschijnlijk samen met de gesloopte villa die op deze plek gestaan heeft. Archeologisch gezien het vroegere bouwvlak van de villa volledig verstoord te beschouwen en zijn er geen resten meer te verwachten zijn.

Het plangebied heeft, met uitzondering van het voorheen bebouwde deel, op basis van het onderzoek een hoge archeologische verwachting. Hiermee zal in het kader van de herontwikkeling van het plangebied met de eventuele aanwezigheid van resten rekening gehouden moet worden. Er is in ieder geval bekend dat op de plaats van het appartementencomplex tot 120-165 cm -Mv gegraven gaat worden, maar in hoeverre in de rest van het gebied bodemingrepen plaatsvinden, is nog niet bekend. In algemene zin geldt in ieder geval dat bij bodemingrepen tot maximaal 60 cm -Mv het effect op eventueel aanwezige waarden in het plangebied beperkt is. Binnen deze diepte (gebaseerd op de dikte van het aangetroffen oude bouwlanddek minus een buffer van 30 cm) zijn naar verwachting geen intacte archeologische resten aanwezig.

Mochten in het kader van de herontwikkeling in het gebied wel werkzaamheden beneden 60 cm -Mv plaatsvinden, wordt geadviseerd om een vervolgonderzoek uit te voeren op de plaatsen waar een hoge archeologische verwachting geldt. Dit vervolgonderzoek vindt dan plaats in de vorm van een inventariserend veldonderzoek, karterende en waarderende fase, met als doel om de aan- of afwezigheid van archeologische resten aan te tonen en deze zo mogelijk te waarderen. Het vervolgonderzoek kan het beste plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek, aangezien de onderzoeken in de omgeving van het plangebied hebben aange-

⁹ Transect, Een Inventariserend Veldonderzoek (verkennende fase) Baarn, Amaliaaan 39 Gemeente Baarn (UT), Transect-rapport 5102, Nieuwegein, 21 december 2023

toond dat de resten in het gebied zich met name kenmerken door vondstarme grondsporen. Het bevoegd gezag dient nog een selectiebesluit te nemen naar aanleiding van dit advies.

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

4.8.2. Cultuurhistorie

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

4.9. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

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

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

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat

uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

- **omgevingstype**

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

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

Voor de belendende percelen geldt dat kantoren zijn toegestaan. Kantooractiviteiten vallen in milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en hebben een richtafstand van 10 meter van de bestemmingsgrens tot aan het woongebouw. Aan die richtafstand wordt voldaan.

Conclusie

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

4.10. Vormvrije mer-beoordeling

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

Daarnaast kan een activiteit mer-beoordelingsplichtig zijn op basis van het Besluit mer. Dit is het geval wanneer de voorgenomen activiteit is vermeld in bijlage D van het Besluit mer, de activiteit minimaal gelijk is aan de vermelde drempelwaarden en de activiteit mogelijk wordt gemaakt in de aangewezen plannen of besluiten. Voor plannen geldt overigens al een directe planmer-plicht wanneer het plan een kader vormt voor activiteiten uit bijlage D van besluit mer die de (indicatieve) drempelwaarden overschrijden. Voor activiteiten onder de drempelwaarde

van bijlage D, bestaat sinds de wijziging van het Besluit mer van 1 april 2011 de verplichting tot een zogenaamde vormvrije mer-beoordeling. Het project omvat sloop van bestaande bebouwing en de realisatie van 18 woningen. Daarmee is het project significant kleiner dan het aantal van 2000 woningen genoemd in de D-lijst van het Besluit mer. Bovendien zijn in de directe omgeving van het plangebied geen andere projecten bekend die gelijktijdig in ontwikkeling worden genomen. Versterking van eventuele effecten worden derhalve niet verwacht.

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

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

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

4.11. Duurzaamheid

Bij het vaststellen van de Visie Wonen 2016 is raadsbreed een amendement aangenomen waarin aan het college van burgemeester en wethouders wordt verzocht om in te zetten op de ontwikkeling van energieneutrale woningen. Op grond van dit amendement dient voor alle nieuwbouwwoningen, zowel particulier als van de corporaties, te worden gestreefd naar een EPC van 0,2 en dienen daarbij alle maatregelen te worden ingezet die binnen de wettelijke kaders mogelijk zijn. Op grond van constante jurisprudentie heeft de regeling in afdeling 5.1 van het Bouwbesluit 2012, waarin regels zijn neergelegd over energiezuinigheid die bij de bouw van woningen in acht moeten worden genomen, volgens de Afdeling Bestuursrechtsspraak een uitputtend karakter, zodat geen ruimte bestaat in het bestemmingsplan / bij verlening van de omgevingsvergunning op dit punt een nadere regeling te treffen.

Vanaf 1 januari 2021 gelden er nieuwe energieprestatie-eisen voor nieuwbouw. In de plaats van de EPC gelden er nieuwe energieprestatie-eisen voor nieuwbouw: 'bijna energieneutrale gebouwen' (BENG). De BENG-eisen zijn een aanscherping ten opzichte van de EPC.

In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- **BENG 1**
Energiebehoefte: de hoeveelheid energie die een gebouw nodig heeft voor verwarming en koeling uitgedrukt in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar. Deze indicator gaat over het beperken van de energievraag van het gebouw zelf. Aandachtspunten: stedenbouwkundig ontwerp, oriëntatie, compact ontwerp, schilisolatie, luchtdichtheid, zomernachtventilatie, ventilatiesysteem en zonwering.
- **BENG 2**
Primair energiegebruik: de hoeveelheid fossiele brandstof in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar die nodig is voor verwarming, koeling, warm water en installaties. Let op: voor netstroom wordt het rendement van elektriciteitsproductie verrekend. Aandachtspunten: efficiënte installaties, warmteafgifte op lage temperatuur, warmwater met korte leidingen en warmteterugwinning en toepassing van hernieuwbare energie (ook BENG 3).
- **BENG 3**
Aandeel hernieuwbare energie: het percentage (in procenten) hernieuwbare energie van het totale energiegebruik. Aandachtspunten: toepassing van PV, zonneboiler, bodemenergie, omgevingswarmte, biomassa en externe warmtelevering (mits hernieuwbaar).

Om aan de duurzaamheidseisen te voldoen zullen de appartementen worden verwarmd met aard-/bodemwarmte. De zonnepanelen op het platte dak worden direct gekoppeld aan de appartementen zelf. Inmiddels zijn de voorlopige energielabels voor de appartementen opgesteld. De 6 betaalbare appartementen hebben het voorlopig energielabel A+++ en de overige appartementen het voorlopig energielabel A++++.

Op de parkeerplaats die wordt voorzien van waterdoorlatende verharding zal een laadplaats voor elektrische voertuigen worden aangelegd. Ten slotte de tuin zal een klimaatadaptief worden, waarbij biodiversiteit tevens een belangrijke rol speelt.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

In het kader van de buurtparticipatie is op 11 september 2023 een bijeenkomst worden georganiseerd. Hiervoor zijn ongeveer 150 directe omwonenden uitgenodigd. Tijdens de avond waren 16 omwonenden en een vertegenwoordiging van de gemeente Baarn aanwezig. Uit het verslag¹⁰ van deze avond blijkt dat omwonenden geen overwegende bezwaren tegen de planontwikkeling hebben.

De ontwerpvergunning heeft van 10 juli 2024 tot en met 21 augustus 2024 ter inzage gelegen. Bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden in het landelijke portaal van het Gemeenteblad bereikbaar via officiële bekendmakingen.nl en de website van de gemeente Baarn. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Tijdens deze termijn is er één zienswijze binnengekomen. Deze is samengevat en beantwoord in een Nota zienswijzen¹¹ en heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

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

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

¹⁰ Holland Huis Projectontwikkeling B.V., Verslag informatie-inloopavond Amaliaaan 39 te Baarn: Villa Anthonia, Baarn, 21 september 2023

¹¹ Gemeente Baarn, Ontwerpvergunning Amaliaaan 39 Nota van zienswijzen, Baarn, 27 november 2024

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

6. Conclusie

In 2016 is de bestaande villa op het perceel Amaliaaan 39 gesloopt. De vrijgekomen locatie is door de ligging en met het oog op het woon- en leefklimaat van de bewoners daarvan met name geschikt voor woningbouw. Gelet op de ligging aan de rand van het centrum heeft een invulling met woningen die geschikt zijn voor zowel senioren als andere doelgroepen daarbij de voorkeur.

Derhalve wordt een appartementengebouw met 18 levensloopbestendige appartementen in diverse prijsklassen gebouwd. Het woningbouwprogramma en architectuur, en de maatvoering van de woningen sluiten aan bij de bestaande stedenbouwkundige opzet van de omgeving.

Uit de uitgevoerde (milieu)onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen, die deze ontwikkeling in de weg staan.

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

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