

VAN DER MARK ADVIES

STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING



Gemeente Baarn

Ruimtelijke onderbouwing

**Bouw van 10 appartementen op het perceel
Koningsweg 4 te Baarn**

Project:	Ruimtelijke onderbouwing Bouw van 10 appartementen op het perceel Koningsweg 4 te Baarn
Opdrachtgever:	De Leeuw Hermes B.V.
Opgesteld door:	VANDERMARKADVIES
Versie:	13 november 2023

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Begrenzing plangebied	4
1.3	Geldende plannen en regelingen	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	8
Hoofdstuk 3	Nieuwe situatie	12
Hoofdstuk 4	Beleid en regelgeving	17
4.1	Rijksbeleid	17
4.2	Provinciaal beleid	18
4.3	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 5	Haalbaarheidsaspecten	25
5.1	Water	25
5.2	Bodem	27
5.3	Flora en fauna	28
5.4	Bomen effect analyse (BEA)	29
5.5	Archeologie en cultuurhistorie	36
5.6	Geluid	38
5.7	Stikstofdepositie/ luchtkwaliteit	40
5.8	Bedrijven en milieuzoneringen	44
5.9	Externe veiligheid	45
5.10	Verkeer en parkeren	46
5.11	Onderzoek kabels, leidingen en telecommunicatie installaties	47
5.12	Duurzaamheid	47
5.13	Milieueffectrapportage / M.E.R. -(beoordelings)plicht	51
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	52
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	52
6.2	Communicatie	52
Hoofdstuk 7	Conclusie	52

Externe bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1:	Stedenbouwkundige randvoorwaarden
Bijlage 2:	Definitief ontwerp juni 2023
Bijlage 3:	Resultaten watertoets
Bijlage 4:	Verkennd bodemonderzoek en asbestonderzoek
Bijlage 5:	Asbestinventarisatie
Bijlage 6:	Quickscan ecologie
Bijlage 7:	Nader onderzoek vleermuizen
Bijlage 8:	Bomen Effect Analyse
Bijlage 9:	Verkennd archeologisch onderzoek
Bijlage 10:	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 11:	Memo stikstofdepositie met AERIUS berekeningen november 2023
Bijlage 12:	Verslagen informatiebijeenkomsten

Hoofdstuk 1 Inleiding

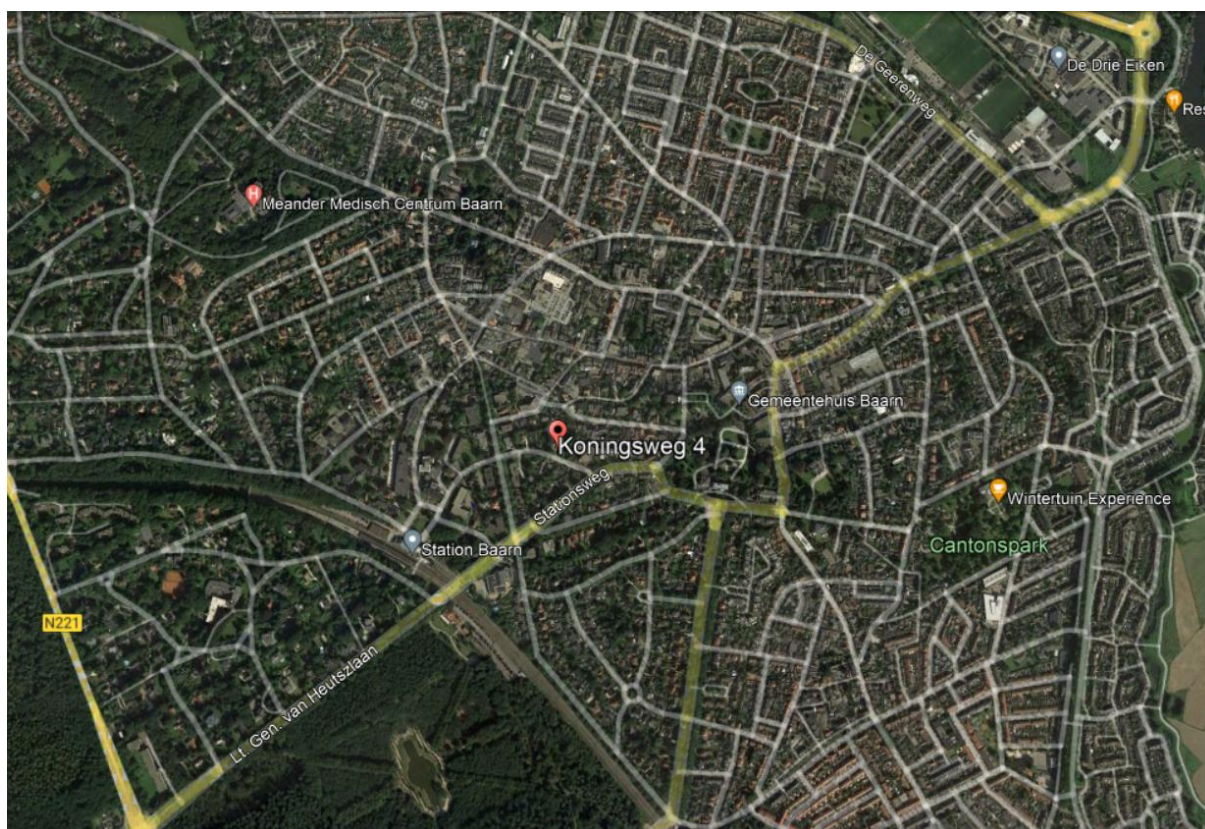
1.1 Aanleiding

Op het perceel Koningsweg 4 te Baarn bevindt zich een gezondheidscentrum. Dit gebouw zal gesloopt worden, waarna de vrijkomende gronden benut worden voor de realisatie van een appartementengebouw.

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan Amaliapark-Transvaal. De gemeente Baarn heeft aangegeven positief te staan tegenover de voorgestelde functiewijziging en is bereid medewerking te verlenen. Hiervoor dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. In die ruimtelijke onderbouwing moet dan aangegeven worden dat het gebruik van de betreffende panden voor woondoeleinden niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dat betekent onder andere, dat aangetoond dient te worden, dat de beoogde functieverandering mogelijk is zonder strijdigheid met een aantal haalbaarheidsaspecten.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Koningsweg te Baarn. Op de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied in groter verband aangeduid.



Afbeelding: Ligging plangebied in groter verband

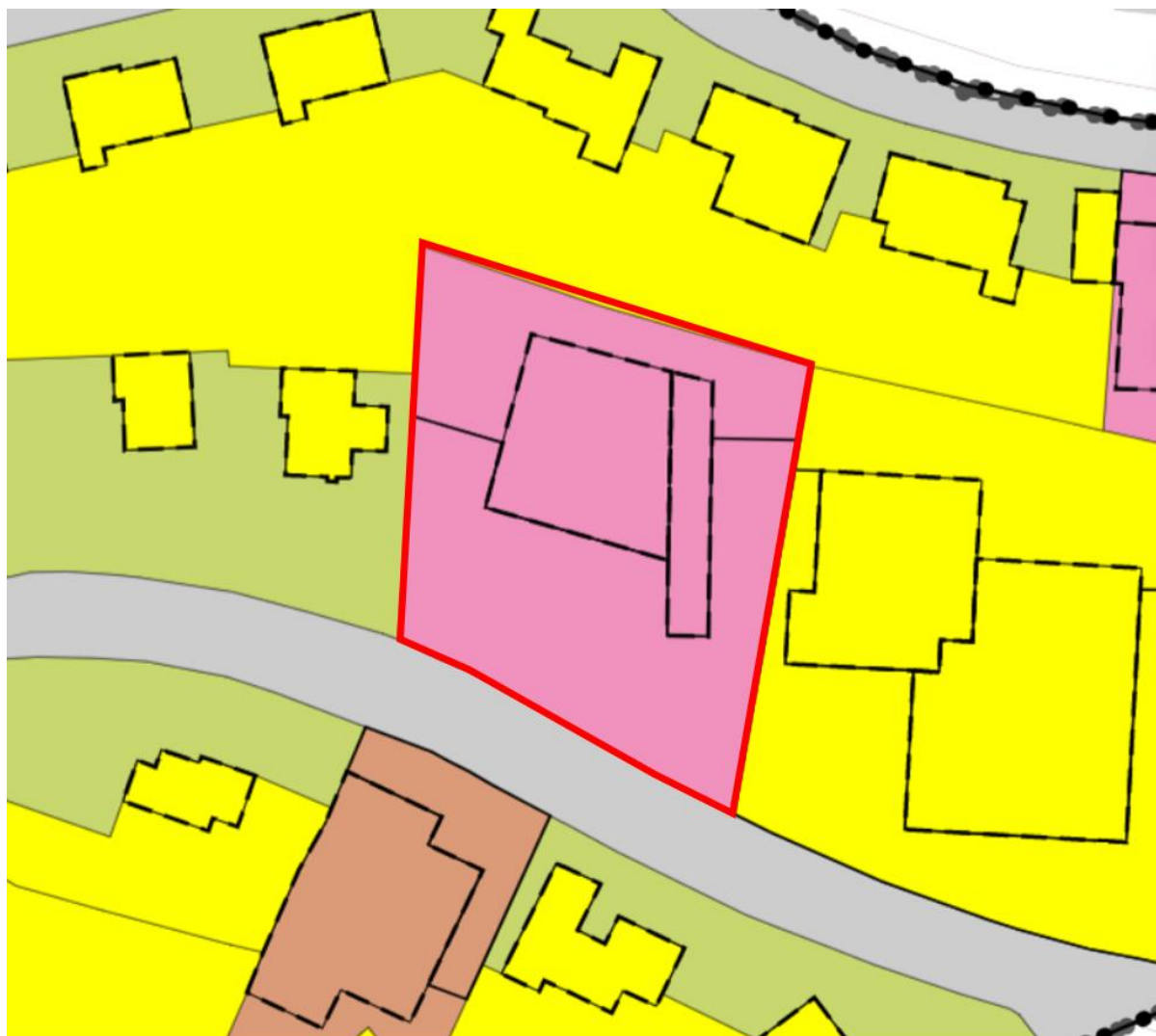
Wanneer we meer inzoomen wordt het duidelijk om welk perceel het precies gaat:



Afbeelding: Plangebied (rood omlijnd)

1.3 Geldende plannen en regelingen

Het plangebied ligt in het op 27 mei 2009 vastgestelde bestemmingsplan Amaliapark Transvaal. Een uitsnede van de verbeelding bestemmingsplan Amaliapark-Transvaal is hieronder opgenomen:



Afbeelding: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan Amaliapark-Transvaal

Op de uitsnede is te zien, dat het perceel de bestemming Dienstverlening heeft gekregen. Op basis van deze bestemming mogen de gronden benut worden voor kantoren en dienstverlenende bedrijven, met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, tuinen, erven, terreinen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

Er wordt in het vigerende bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen twee gebieden met verschillende goot- en bouwhoogten:

- Het hoofdgebouw heeft een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter;
- Het lagere gedeelte (rechts gelegen) heeft op basis van het geldende bestemmingsplan een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter.

De zone tussen het bouwvlak en de Koningsweg is aangewezen als "Bebouwingsvrije zone".

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan aangezien het vigerende bestemmingsplan geen woningen toestaat.

Conclusie: Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan Amaliapark-Transvaal. In deze ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt de nieuwe situatie beschreven.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

In hoofdstuk 5 is de gewenste ontwikkeling getoetst aan de relevante milieuaspecten.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en de communicatie.

In hoofdstuk 7 wordt op basis van de voorgaande hoofdstukken een conclusie getrokken.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Op het perceel Koningsweg 4 is een gezondheidscentrum aanwezig. Onderstaande foto's geven een impressie van de bestaande situatie:



Het appartementengebouw aan de oostzijde van het perceel. Door de opgaande begroeiing is het perceel Koningsweg 4 nauwelijks te zien vanaf deze zijde. De straat biedt een weelderig groene indruk.



Het perceel Koningsweg 4 ligt verscholen achter het groen.



Ook hier wijst niets op de aanwezigheid van bebouwing op het perceel Koningsweg 4



De eerste kennismaking met de lagere bebouwing op het perceel met op de achtergrond het appartementengebouw.



Pas wanneer je recht voor het perceel staat is het gezondheidscentrum goed te zien.



Voor het gezondheidscentrum bevindt zich een parkeergelegenheid op eigen terrein.

Hoofdstuk 3 Nieuwe situatie

Zoals gezegd is het de bedoeling de bestaande bebouwing te slopen om vervolgens op de vrijkomende gronden een bescheiden appartementengebouw te realiseren met een capaciteit van 10 appartementen.

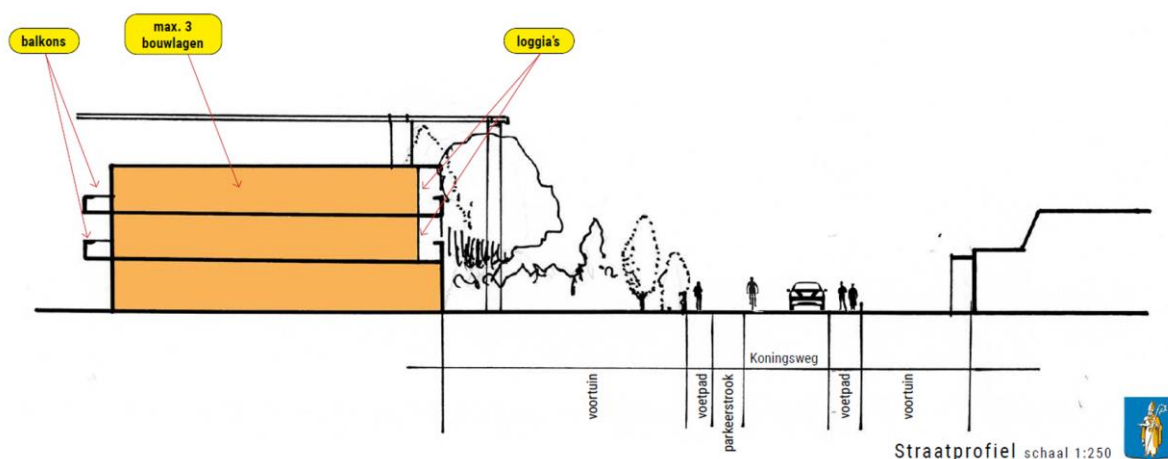
Door de gemeente zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld voor de herontwikkeling van het perceel. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgenomen als Bijlage 1. Op basis van een analyse van de huidige ruimtelijke situatie worden in de nota de volgende randvoorwaarden geformuleerd:

Een ingetogen bouwvolume met inpandige buitenruimtes (loggia's) aan de straatzijde is uitgangspunt. De bestaande rooilijn kan verder richting de straat worden opgeschoven, de footprint van het huidige gezondheidscentrum is daarbij leidend. Daardoor ontstaat er een diepere achtererf, de ruime voortuin van het perceel biedt immers die mogelijkheid. Met een variabele bouwhoogte (3 en 2 bouwlagen) wordt met respect verwezen naar de huidige setting. Hier is sprake van een naar achtergelegen hogere bouwdeel tegenover een lager naar voren gelegen bouwdeel (zie ook de bouwvelop). Daardoor wordt de ruimtelijke impact ook verzacht, waarbij de openheid kan worden gehandhaafd.

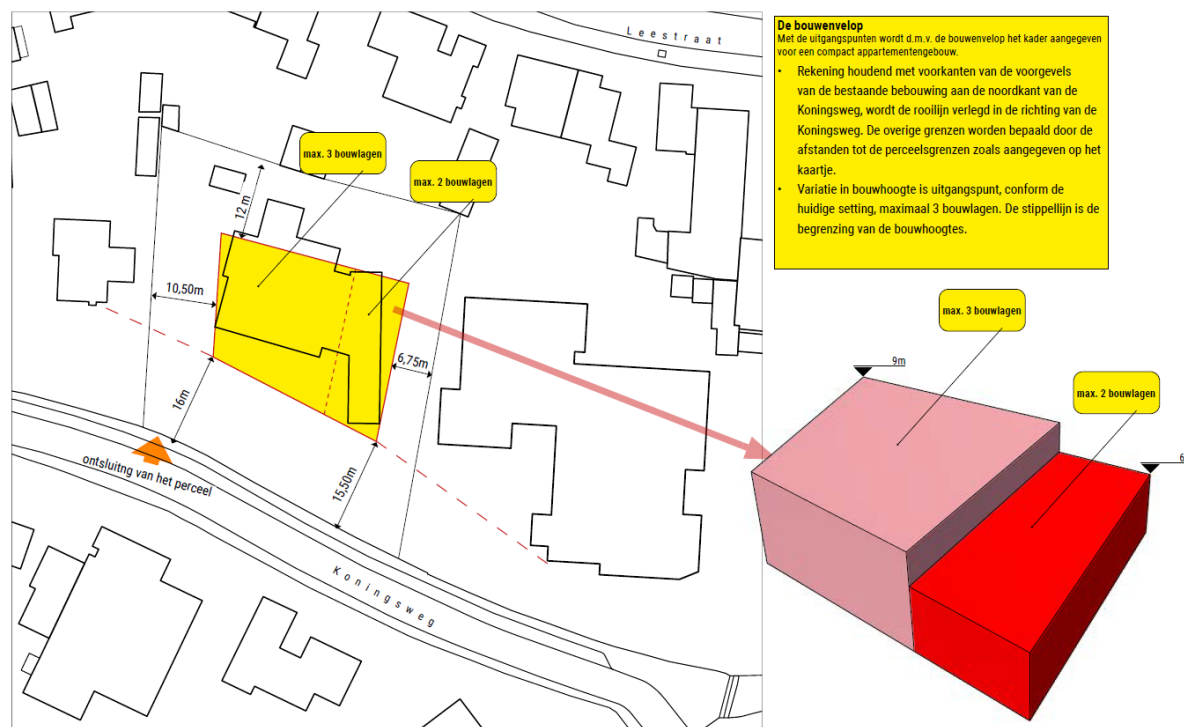
De bestaande parkeervoorziening aan de voorkant omzoomd door groene hagen, evenals het hele perceel met de bestaande bomen, is een prima ruimtelijke kwaliteit, en kan bijdragen aan de invulling van een nieuwbouwontwikkeling. Het parkeren bevindt zich nu aan de voorkant, in de toekomstige situatie zou dit niet veranderen, en zorgt daarvoor ook voor een minder grote ruimtelijke impact. Bij deze nieuwbouwmogelijkheden is de uitdaging om te komen tot een ogenschijnlijke natuurlijke inpassing.

Dit leidt tot de volgende uitgangspunten:

- Zowel de huidige setting van het perceel als de footprint van het bestaande gebouw zoveel mogelijk behouden.
- Dit betekent ook dat de afstanden tot de omliggende gebouwen dienen te worden gerespecteerd.
- De hoogte van het bestaande volume benutten, met maximaal drie bouwlagen = 9 meter (zie ook de bouwvelop), conform huidige situatie.
- Uitkragende balkons aan de voorkant vermijden, loggia's als buitenruimte zijn dan een oplossing.
- De bestaande entree van het perceel aan de westkant handhaven.
- Hierdoor kan het parkeren op eigen terrein plaatsvinden gedeeltelijk op de huidige parkeerplaatsen en verder achter op het perceel.
- Het verblijfsgebied focust zich op het midden en het oostelijk deel van het perceel.
- De groene setting is tevens de bestaande kwaliteit, het is zeer wenselijk om deze om te nemen als onderdeel van de totale ontwikkeling.



Op de zogenaamde bouwenvelop is een en ander nogmaals in beeld gebracht:



Architektenburo Groenesteijn heeft op basis van deze stedenbouwkundige randvoorwaarden een schetsontwerp gemaakt, dat in een aantal stappen is uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Tijdens dit proces is een aantal malen aan omwonenden de gelegenheid geboden om kennis te nemen van de plannen en daarop te reageren. Dit heeft er onder andere toe geleid, dat -in afwijking van de oorspronkelijke gemeentelijke uitgangspunten- het parkeren uitsluitend plaatsvindt in een parkeerkelder en op maaiveld aan de voorzijde van het pand. Deze wijziging is met instemming van de gemeente aangebracht teneinde meer 'lucht' te creëren aan de achterzijde van het pand en meer mogelijkheden te krijgen om aan de achterzijde nog beplanting aan te brengen. Het definitieve ontwerp is opgenomen als Bijlage 2.

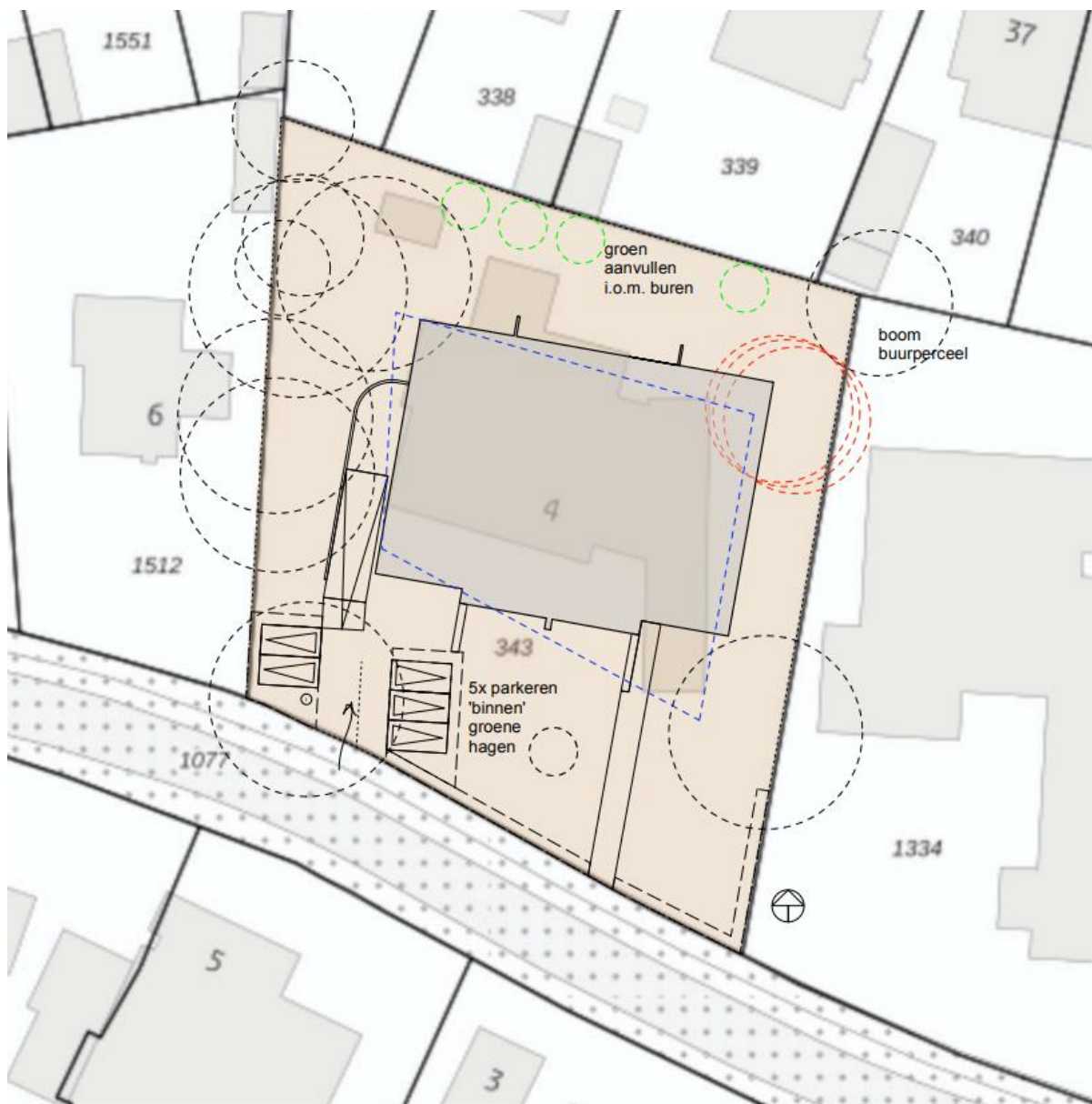
Met nadruk wordt erop gewezen, dat aan deze tekeningen geen rechten ontleend kunnen worden omdat het ontwerp nog niet definitief is goedgekeurd.

Op onderstaande afbeelding is te zien dat gekozen is voor een bouwvolume, waarbij het middelste deel iets naar voren springt. Hierdoor kan een goede ruimtelijke inpassing bereikt worden ten opzichte van de belendende percelen. De bestaande bebouwing is op de ondergrond zichtbaar, terwijl de begrenzing van de bouwenvelop met een stippellijn is aangegeven. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden, dat het nieuwe bouwvolume iets meer in de richting van de Koningsweg is gepositioneerd, terwijl er aan de achterzijde iets meer "lucht" ontstaat. Verder is te zien, dat het nieuwe bouwvolume de begrenzing van de bouwenvelop op sommige plaatsen overschrijdt. Maar daar staat tegenover, dat vooral aan de voorzijde de mogelijkheden van de bouwenvelop niet volledig worden benut.

Ook is te zien, dat de bestaande entree vanaf de Koningsweg gehandhaafd wordt en dat er vanaf dat punt een mogelijkheid bestaat om langs de westzijde van het nieuwe pand de parkeerkelder in te rijden. In de parkeerkelder zelf is ruimte voor 15 parkeerplaatsen, terwijl er op maaiveld ruimte gevonden is voor 5 parkeerplaatsen. Deze bevinden zich aan de voorzijde, overeenkomstig de huidige situatie.

Op de begane grond en de 1^e verdieping zijn 4 appartementen geprojecteerd, terwijl er op de 2^e verdieping 2 appartementen mogelijk zijn. In totaal voorziet het plan dus in de bouw van 10 appartementen.

Ruimtelijke onderbouwing Koningsweg 4



Beoogde nieuwe situatie (Bron: Architectenburo Groenesteijn)

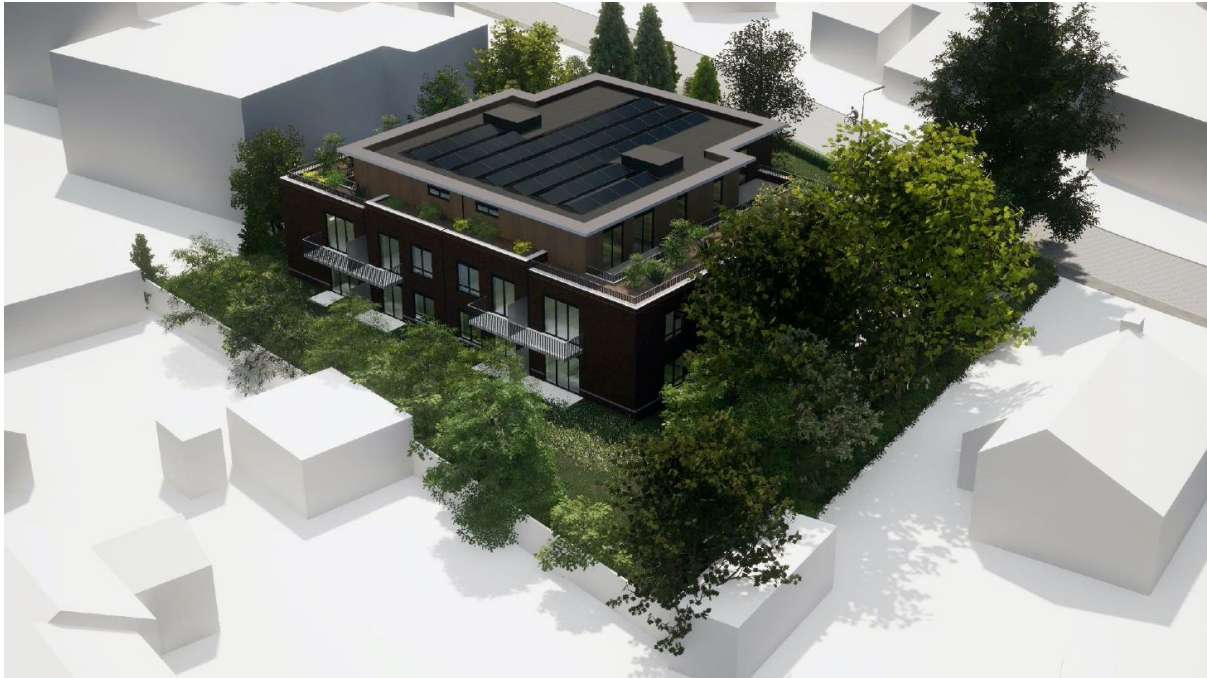




Impressies voorzijde nieuwbouw (Bron: Architectenburo Groenesteijn)

Te zien is, dat het hoofdvolume bestaat uit 2 bouwlagen met een gedeeltelijke 3e bouwlaag. Deze derde bouwlaag benut niet de volledige breedte van het onderliggende bouwvolume, waardoor er op deze laag ook duidelijk afstand gerealiseerd wordt ten opzichte van de belendende bouwvolumes. De mogelijkheden, die de bouwvelop biedt worden hier bewust niet ten volle benut.

Verder is goed te zien, dat de woningen op de begane grond voorzien zijn van buitenruimtes in de vorm van terrassen. De woningen op de eerste bouwlaag worden voorzien van balkons, die deels inpandig zijn, terwijl de woningen op de tweede bouwlaag voorzien worden van ruime dakterrassen.



Impressies achterzijde nieuwbouw (Bron: Architectenburo Groenesteijn)

Op de impressie van de achterzijde is te zien, dat de woningen op zowel de begane grond als de eerste verdieping hier voorzien zijn van balkons. Verder zijn de bomen goed zichtbaar, die op het achtererf gesitueerd zijn.

Hoofdstuk 4 **Beleid en regelgeving**

4.1 **Rijksbeleid**

4.1.1 **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons.

De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Toetsing

Het onderhavige initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

4.1.2 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Voorgaande houdt in dat de provincies, gemeenten en hoogheemraadschappen verplicht zijn dit beleid nader uit te werken. In het Barro wordt een aantal projecten die van nationaal belang zijn genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Aan elk soort project wordt een set regels gekoppeld waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Volgens de toelichting van de Rijksoverheid draagt het Barro bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte"

De bedoeling is dat belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen door het Barro op voorhand onmogelijk worden gemaakt. Dat zal moeten leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten. Het Barro brengt ook met zich mee dat gemeenten die een ruimtelijk plan opstellen dat raakt aan een belang van één van de 13 projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren. Het Barro vormt daarmee een dwingende checklist bij de opstelling van ruimtelijke plannen.

Toetsing

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door de gewenste ontwikkeling zal geen nationaal belang worden geschaad. Dit betekent, dat het relevante beleidskader wordt gevormd door provinciaal en vooral gemeentelijk beleid.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Om gebruikers goed te kunnen ondersteunen bij de toepassing van de nieuwe Ladder heeft het Rijk een nieuwe handreiking opgesteld.

Toetsing

Van belang is de vraag of het plan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Daarover kunnen we kort zijn: Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt op 12 woningen. Aangezien bij dit plan per saldo maximaal 10 woningen worden gerealiseerd is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is er geen verantwoording noodzakelijk in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie en omgevingsverordening

De Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening van de provincie Utrecht is op 1 april 2021 in werking getreden. In de Omgevingsvisie wordt het volgende gesteld:

De provincie Utrecht ligt midden in ons land en is een geliefde plek om te wonen, werken en recreëren. Naar verwachting wonen er over dertig jaar een kwart meer mensen in de provincie Utrecht dan nu. Hoe zorgen we als provincie dat iedereen prettig en gezond kan leven? Het is belangrijk om daar nu al over na te denken. In de Omgevingsvisie staat hoe wij willen dat de provincie er in 2050 uit ziet. De Omgevingsvisie gaat over onze fysieke leefomgeving: dit is alles op, onder en boven de grond. Denk aan: woningen, bedrijven, fietspaden, wegen, rivieren, recreatieterreinen, natuurgebieden en landbouwgronden. Met de Omgevingsvisie geven we richting aan de toekomstige leefomgeving. In de Omgevingsverordening staan de regels die daarvoor nodig zijn.

Ten aanzien van de grote bouwopgave voor woningen in de provincie wordt het volgende gesteld:

De ruimte in onze provincie is beperkt terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We moeten keuzes maken. Daarom is ons uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren.

Door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren) zorgen we er juist voor dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen.

In de Omgevingsverordening worden handen en voeten gegeven aan de beleidsuitspraken. Daarin wordt onder andere gesteld dat de binnenstedelijke opgave kansen biedt om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Dit sluit aan bij de vraag naar vergroting van het draagvlak voor voorzieningen en het openbaar vervoer en het vermindert de druk op het landelijk gebied. Ook het verminderen van kantoren en het herstructureren van bedrijventerreinen vallen binnen deze binnenstedelijke opgave. Het accent ligt op revitalisering, intensivering en/of herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. De provincie stimuleert dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

De beoogde ontwikkeling op het perceel Koningsweg 4 draagt bij aan de woningbouwopgave in het stedelijke gebied en verhoogt de kwalitatieve woonomgeving.

Conclusie:

Het bouwplan past binnen de kaders van het provinciale beleid, zoals beschreven in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie/Structuurvisie Baarn in 2030

Op 10 juli 2013 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie / Structuurvisie Baarn in 2030 vastgesteld. In deze Toekomstvisie en de hieruit voortvloeiende Structuurvisie is aangegeven wat het wensbeeld is voor 2030 en hoe Baarn dit wensbeeld denkt te bereiken. De visie op Baarn in 2030, die bestaat uit een overkoepelend en samenhangend ideaalbeeld, is uitgewerkt in de volgende zes thema's:

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

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.

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 plangebied is weliswaar niet als een potentiële inbreidingslocatie aangewezen, maar past wel in het streven om woningbouw te realiseren voor verschillende doelgroepen.



Afbeelding: uitsnede Structuurvisiekaart

Het plangebied is gelegen in het dorpscentrum en valt op basis van de Structuurvisie binnen de Stationszone (gearceerd gedeelte) met als ondertitel 'verstedelijking'.

De beoogde ontwikkeling op het perceel Koningsweg 4 sluit aan bij de vigerende beleidskaders in Baarn.

4.3.2 Visie Wonen 2019

De Visie Wonen 2019 is door de raad vastgesteld op 25 september 2019.

Ambities

De Visie Wonen bouwt voort op de eerdere visie uit 2016. Daarin stonden vier ambities centraal: het werken aan een evenwichtiger bevolkingsopbouw, een toegankelijker en comfortabeler woningvoorraad, verduurzaming van die woningvoorraad en ruimte voor het segment tussen huren en kopen (middenhuur en goedkope koop). Deze vier ambities staan nog overeind. Wel zijn ze iets aangescherpt, passend bij de huidige tijd. Daarnaast is er een vijfde ambitie: het ruimte bieden aan alternatieve woonwensen.

De 5 ambities worden hieronder beschreven:

1. Evenwicht in de bevolkingspiramide

Door veranderende bevolkingssamenstelling, met minder jongeren en meer ouderen, staat de variatie in het voorzieningenaanbod onder druk. Met name voorzieningen voor jeugd en jongeren (scholen, verenigingen) hebben hier potentieel last van. De gemeente wil dan ook blijven inzetten op het versterken van het evenwicht in de bevolkingspiramide door meer kansen te bieden aan jongeren en gezinnen met kinderen. Daarmee sluit de visie aan op de motie Wonen voor Twintigers. Het Baarnse woonmilieu is hiervoor passend. Het woningaanbod is echter nu nog te beperkt. Toevoegingen zijn gewenst om bevolkingsomvang en –opbouw op peil te houden.

2. Toegankelijk comfortabel wonen

Tegelijkertijd heeft Baarn een relatief groot aantal inwoners van 65 jaar en ouder. De meeste ouderen zijn lang(er) gezond en participeren actief in de samenleving. Bovendien zijn zij doorgaans gehecht aan de woning waarin zij wonen. Laat onverlet dat een deel van de 65-plussers aanpassing aan de woning, een andere woning of omgeving wensen; vaak makkelijker toegankelijk, comfortabel en nabij voorzieningen. Hieraan wordt preventief aandacht besteed in de bestaande woningvoorraad en door nieuwbouw ten behoeve van doorstroming. Een deel van de ouderen krijgt te maken met een zorgvraag. Doorgaans blijven zij ook (langer) zelfstandig thuis wonen. Dit geldt daarnaast ook voor andere groepen die een zorgbehoefte hebben, zoals mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische aandoening (GGZ). Voor mensen die zelfstandig thuis wonen, met een behoefte aan zorg en ondersteuning, willen we enerzijds zorg aan huis beter mogelijk maken, anderzijds ook ruimte bieden voor nieuwe woonconcepten met zorg nabij.

3. Verduurzaming van woningen

De Baarnse woningvoorraad is doorgaans van hoogwaardige kwaliteit. Er liggen desalniettemin opgaven om de voorraad meer toekomstbestendig te maken. Belangrijk daarbij is de verduurzaming van woningen. Hiermee wil de gemeente klimaatdoelen bereiken (minder uitstoot CO₂) en er zorg voor dragen dat de afhankelijkheid van energie afneemt. Dit leidt uiteindelijk tot besparing op de totale woonlasten van huishoudens. De gemeente ziet de verduurzaming primair als verantwoordelijkheid van huiseigenaren zelf; inwoners en verhuurders. Waar nodig ondersteunt de gemeente dit door informatievoorziening.

4. Ruimte in sociale huur en tussen huur en koop

Baarn kent twee gezichten. Enerzijds zijn er de wijken met relatief veel (sociale) huurwoningen, anderzijds wijken met vooral grote duurdere woningen. We zien een structureel tekort aan sociale huurwoningen. Tegelijkertijd zijn er tekorten in de middenhuur en goedkopere koopsector (zie vervolg). Om verschillende inkomensgroepen reële kansen te bieden om in Baarn te (blijven) wonen, is een gevarieerde opbouw van de betaalbare huur- en koopvoorraad gewenst. De corporaties die Baarn tot hun werkgebied mogen rekenen worden uitgedaagd om mee te helpen aan het invullen van deze opgaven. Dit kan door nieuwbouw, maar ook door een herschikking in de bestaande woningvoorraad mede om in wijken meer variatie te krijgen. Te denken is aan omzetten van sociale huur naar middenhuur of betaalbare koop, en toevoeging van nieuwe sociale huurwoningen.

5. Kansen voor het verwezenlijken van alternatieve woonwensen

Bij al de geschetste ontwikkelingen voor Baarn zijn de meer traditionele woonwensen leidend: een huis met een tuintje, of een appartement met ruim balkon. Tegelijkertijd zien we op dit moment dat mensen kiezen voor andere woonvormen: meer collectief in hofjes, minder groot passend bij de leefstijl en om het wonen betaalbaar te houden, duurzamer. Wij willen in Baarn ook ruimte geven aan het verwezenlijken van deze alternatieve woonwensen. Woningbouwlocaties bieden hier ruimte voor.

Een 10-tal opgaven

Door middel van een woningmarktanalyse heeft de gemeente Baarn de actuele stand van zaken rond de ambities opgemaakt en vastgesteld aan welke opgaven nu prioriteit gegeven moet worden. Dit heeft geleid tot het opstellen van een 10-tal opgaven:

- Toevoegen van woningen voor jonge huishoudens die zich willen vestigen in Baarn, met aandacht voor het rustige en ruimtelijke woonmilieu waar zij in Baarn voor kiezen. Dit moet niet alleen op nieuwbouwlocaties als Baarnsche Zoom, maar ook in andere meer groene woonmilieus door toevoeging van middenhuur tot € 950 en koop tot € 300.000. Daarmee vullen we het gat tussen huur en koop, en maken we doorstroming op de woningmarkt makkelijker mogelijk;
- Faciliteren van een betere benutting van het bestaande vastgoed in de gemeente: door a) splitsen van grote woningen, b) toepassen van het afwegingskader transformatie kantoorpanden;
- Inzet op realisatie van woningen, door prioriteit te geven aan woningbouwprojecten die op korte termijn gerealiseerd kunnen worden; Bestaande woningvoorraad kwalitatief beter laten aansluiten bij de veranderende woonwensen gericht op het langer zelfstandig kunnen wonen van ouderen en andere huishoudens met een (intensieve) zorgvraag;
- Toevoegen van woonvormen voor ouderen en mensen met een zorgvraag;
- Voor de reguliere huisvestingsvraag inzetten op meer toegankelijke huur- en koopwoningen. Bij locaties nabij voorzieningen geldt als wens levensloopgeschiktheid;
- Als onderdeel van de vraag naar 'toegankelijke woningen' inspelen op de behoefte aan geclusterd wonen op locaties nabij voorzieningen, waarbij tot 2025 de opgave minimaal 25 sociale huurwoningen betreft en na 2025 dergelijke woonzorgontwikkelingen op centrumlocaties de voorkeur hebben;
- Ten behoeve van de uitstroom uit Beschermd Wonen en Jeugdzorg jaarlijks circa 10 (zeer) betaalbare sociale huurwoningen.
- Inzet op energietransitie binnen de bestaande woningvoorraad gericht op verduurzaming van de woningvoorraad tegen aanvaardbare kosten, via een combinatie van collectieve maatregelen (bijvoorbeeld een warmtenet) en individuele maatregelen (bijvoorbeeld warmtepompen en isolatie). Dit vraagt bovendien dat mensen meer bewust zijn van de noodzaak van verduurzaming van hun woning;
- Inrichting van een klimaatbestendige woon- en leefomgeving;
- Toevoegen van sociale huurwoningen, gericht op 225 woningen richting 2025, waarvan een deel als geclusterd wonen voor ouderen. Deze opgave in samenhang zien met de wens voor meer middenhuur (+50 tot 100 woningen tot 2030) en sociale koop (+150 woningen tot € 200.000 conform Besluit ruimtelijke ordening), en middelduur (tot € 300.000);
- Borgen dat nieuwbouw in de categorieën sociale huur, middenhuur en sociale koop duurzaam beschikbaar blijven voor de doelgroepen waarvoor deze woningen zijn gerealiseerd;
- Stimuleren en faciliteren ontwikkeling van specifieke alternatieve woonvormen met een breed maatschappelijk belang.

Afwegingskader woningbouw

De gemeente toetst vanuit deze Visie Wonen woningbouwplannen aan het afwegingskader woningbouw:

Voldoende woningen

In dit afwegingskader is het vertrekpunt toevoeging van circa 850 woningen tot 2030. Dit aantal woningen vraagt een forse inspanning om te realiseren. De praktijk laat zien dat bij veel plannen enige vertraging optreedt. Daarom zullen we enerzijds voldoende planologische ruimte voor nieuwbouw moeten hebben, gericht op continuïteit in woningbouw de komende tien jaar. Daartoe willen we minimaal 1.000 woningen in de planning hebben. Hiermee houden we rekening met de

potentiële planuitval of vertraging in planontwikkeling door de veelheid aan kleinere en soms ook complexere locaties. Ook biedt dit nog enige gelegenheid voor sturing op de gewenste kwalitatieve ontwikkeling van woningbouw, aansluitend bij de verschillende mogelijkheden per locatie. Anderzijds zullen we onze inzet moeten richten op die plannen die voor de korte termijn gerealiseerd kunnen worden.

De juiste woningen: kwalitatief afwegingskader

Naast locaties gaat het ook om de kwalitatieve invulling van de locaties. Vanuit de Visie Wonen geven we een aantal maatschappelijke kaders mee waar woningbouw in moet voorzien.

We willen binnen deze kaders initiatiefnemers de ruimte geven om het eigen plan tot ontwikkeling te brengen. Daar werken we aan mee 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 (dit passen we toe op plannen van minimaal 10 woningen):

- **Voldoende sociale huur:** richting 2025 per saldo toevoeging van circa 225 woningen, waarvan een deel als geclusterd wonen voor ouderen (zie hierna).
- **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 woonzorgvormen:**
 - 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.

Op basis van de huidige planinventarisaties zien we vooral een tekort aan plannen bij geclusterde woonzorgvormen, en passende locaties hiervoor. Planontwikkelingen die hierin voorzien, verdienen daarom prioriteit. Als op enig moment (op basis van jaarlijkse monitoring) blijkt dat in voldoende mate wordt voorzien in een van deze segmenten, dan vervalt deze optie voor een initiatiefnemer en resteren de andere segmenten om maatschappelijk aan bij te dragen.

Samengevat

Samengevat worden woningbouwplannen als volgt afgewogen

	Criteria
• Ruimtelijke opzet	Passend binnen het kwalitatief afwegingskader van de gemeentelijke structuurvisie
• Duurzaamheid	Passend binnen nader te bepalen eisen rond duurzaam bouwen
• Voor jonge huishoudens	Sociale koopwoningen tot € 200.000 (grens Bro) En middeldure koop tussen € 200.000 en € 300.000
• Sociale huur door toegelaten instelling	Netto toevoeging circa 225 woningen tot 2025
• Middenhuur tot € 950	+50 à 100 woningen tot 2030
• Woonzorg	Geclusterde woonvormen, deels zonder zorg, deels met zorg nabij; met gedeelde voorzieningen.
• Alternatieve woonvormen	Skinny- / friendshouses Meerstemmig bouwen Hofjes, met gemeenschappelijk gebruik van ruimten

De initiatiefnemer ontwikkelt ook een woningbouwplan op het perceel Zandvoortweg 60. Daar zijn 12 middeldure woningen geprojecteerd en 7 dure koopwoningen. Beide plannen samen voorzien dus in totaal in de bouw van 12 middeldure koopwoningen en 17 dure koopwoningen. Het 'mandje' bevat zodoende 29 woningen, waarvan ruim 40% in de klasse middeldure koop. In een anterieure overeenkomst is de link tussen beide projecten vastgelegd, waarmee de realisatie van de middeldure koop verzekerd is. Hiermee voldoet het geheel aan de '30%-eis' uit de Visie Wonen 2019, zoals hierboven is geformuleerd

4.3.3 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, te weten inleiding, inspiratie en toetsingskader. Het zwaartepunt van de nota is gelegd bij het onderdeel inspiratie.

Het plangebied is gelegen in gebied B.1 'Amaliapark', waarvoor als beeldbepalende ambitie 'regulier' geldt.

Het ruimtelijk streefbeeld voor dit gebied betreft:

- Rijzig karakter van villabebouwing;
- Laanprofielen / gebogen lanen;
- Eenvoudig profiel: rijbaan en groene bermen;
- Ruime groene lommerrijke kavels;
- Vriendelijke kavelranden (hagen/ lage muurtjes of open hekjes) en open kavelentrees;
- Zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein.

Om dit streefbeeld te bereiken gelden bij gebouwen, percelen en de openbare ruimte onderstaande aandachtspunten:

Gebouwen

- Respecteer het beschermde dorpsgezicht (natuurlijk alleen van toepassing voor locaties, die binnen de begrenzing van het beschermde dorpsgezicht zijn gelegen); maak het sterker;
- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle aanpassingen en toevoegingen;
- Neem de karakteristiek van het oorspronkelijke villapark als uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen;
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik.

Percelen

- Maak de voortuinen groen; dat draagt in belangrijke mate bij aan de groene sfeer van het gebied;
- Houd de ruimte open, gebruik lage open erfscheidingen langs de straten of gemetselde muurtjes gecombineerd met hagen en ander groen;
- Vermijd poorten en grote hekwerken; houd de ingang open;
- Houd de straat vrij; parkeer zoveel mogelijk op eigen erf (achter de voorgevelrooilijn).

Openbare ruimte

- Behoud het groene karakter;
- Zorg voor een rustige en eenduidige vormgeving in het profiel van straten en lanen;
- Neem de statige groene sfeer van lanen met groene bermen als uitgangspunt;
- Houd de straat vrij; beperk parkeren in de openbare ruimte.

Met het bouwplan is rekening gehouden met de voorwaarden uit de nota. Geconcludeerd wordt dat het bouwplan past binnen de kader van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn

4.3.4 Convenant Duurzame woningbouw

Door de provincie Utrecht is een Convenant Duurzame Woningbouw opgesteld. Dit convenant wordt medeondertekend door de gemeente Baarn en vormt dan als zodanig het gemeentelijk beleid op het gebied van duurzame woningbouw.

Dit convenant brengt de belangrijkste duurzaamheidsthema's samen en biedt een kader voor opdrachtgevende en opdrachtnemende partijen om de duurzaamheidsambities in de woningbouwopgave te integreren. De thema's waar dit convenant zich op richt zijn: circulariteit, energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, natuurinclusiviteit en gezondheid. Uitgangspunt zijn de landelijke doelstellingen op het gebied van CO₂-reductie, circulariteit en de energietransitie.

In het convenant zijn de afspraken, de intenties en het bijbehorend handelingsperspectief opgenomen. Om zoveel mogelijk gezamenlijk op te kunnen trekken, doet het convenant recht aan de verschillen in ambities van betrokken partijen. Die kunnen uiteenlopen van 'het halen van de wettelijk norm is al een uitdaging' tot aan 'de ambities moeten zo uitdagend mogelijk zijn en de lat moet hoog liggen'. Dit convenant doet zoveel mogelijk recht aan beide behoeften, daarom introduceren we één kader waarbinnen ruimte is voor de ambitieniveaus 'brons', 'zilver' en 'goud'. Brons ligt dicht tegen het wettelijk minimum aan, zilver stijgt daar bovenuit en goud is echt een koplopersambitie.

Het convenant is nog heel "vers". Dit betekent, dat de verschillende ondertekenaars nog ruimte gegund wordt om in de praktijk te leren omgaan met de verschillende doelstellingen. Per project dient nagegaan te worden of er op alle fronten bijvoorbeeld voor "zilver" gegaan wordt, of dat voor bepaalde onderdelen een afwijkend ambitieniveau nagestreefd wordt.

Hoofdstuk 5 Haalbaarheidsaspecten

5.1 Water

5.1.1 Wet- en regelgeving en beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in 2015 een 'goede toestand' hebben en dat heel Europa duurzaam omgaat met water.

Waterwet

De Waterwet (2009) regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet helpt Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie.

Het Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) geldt voor de planperiode 2016-2021 en heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

Provinciaal Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 (BWM-plan)

Op 7 december 2015 heeft de provincie 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 deel 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 en Veluwe Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Algemeen Bestuur van het waterschap heeft op november 2021 het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Het nieuwe waterbeheerprogramma draagt de titel 'Blauw Omgevingsprogramma (BOP)'. Het waterbeheerprogramma gaat uit van 5 hoofddoelen:

- Gebiedsgericht: De vier deelgebieden van ons beheergebied staan centraal. We opereren meer vanuit de deelgebieden en minder vanuit centrale sturing.
- Omgevingsbewust: Volledig in de geest van de Omgevingswet; een digitaal product en sturend vanuit de behoeftes van de omgeving.
- Co-creërend: Het faciliteert de samenwerking met andere partijen en geeft vorm aan participatie via uitnodiging en uitgenodigd worden.

- Verantwoordelijk: Het BOP streeft maximale, maatschappelijke meerwaarde na op basis van onze rollen en bevoegdheden, die passen bij de opgaven (presterend, samenwerkend, responsief en rechtmatig).
- Adaptief: Voortschrijdend, responsief en flexibel, zodat kan worden ingespeeld op accentwijzigingen en veranderingen in de maatschappij.

Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022

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

Doelstelling is het maken van een duurzaam en robuust watersysteem en rioleringsstelsel, zodat deze de effecten van de klimaatverandering kunnen opvangen. Dit gebeurt in samenhang met andere ingrepen in de (stedelijke) omgeving, waarbij de kansen worden benut en effectgericht wordt gewerkt.

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 oppervlaktewater-beleid richt zich op waterbestendig bouwen, zodat de natuurlijke waterhuishouding behouden blijft. Onder het motto wat groen is moet groen blijven probeert het gemeentebestuur het verhardende van tuinen te beperken.

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

Voor nieuwbouw is de inzet om de ideale situatie steeds meer te benaderen op basis van de stand van de techniek. Dit vraagt om een vroegtijdige verbinding tussen disciplines als ruimtelijke ordening en stedelijk waterbeheer.

Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets). Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.1.2 Watertoets

Voor de gewenste nieuwbouw op het perceel Koningsweg 4 is op 2 november 2022 een watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen belangen van het Waterschap in het geding zijn. De watertoets is opgenomen als Bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Verder kan opgemerkt worden, dat de berging van hemelwater op het perceel zal plaatsvinden door middel van infiltratiekratten. Door middel van bodemdoorlatingsmetingen zal nader bepaald worden hoeveel infiltratiekratten er nodig zijn om al het hemelwater te kunnen bergen.

5.1.3 Conclusie water

Het aspect water vormt geen belemmering voor de bouw van een appartementengebouw op het perceel Koningsweg 4.

5.2 Bodem

5.2.1 Wet- en regelgeving en beleid

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de Wet bodembescherming (1996) is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

Voor ruimtelijke plannen moet ten minste een historisch onderzoek worden verricht (conform NEN 5725). Als uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, moet een verkennend bodemonderzoek worden verricht (conform NEN 5740).

5.2.2 Verkennend bodemonderzoek

Voor de beoogde ontwikkeling is in juni 2022 een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) uitgevoerd door PJ Milieu BV. De resultaten hiervan zijn opgenomen in Bijlage 4. Aanvullend is een asbest in puin-onderzoek uitgevoerd. Op basis van deze onderzoeken kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Op het terrein is een tank aanwezig, die in 1993 gesaneerd is door verzanding. De hypothese 'verdachte locatie' ten aanzien van de deellocatie tank houdt geen stand. Zintuiglijk en analytisch zijn er namelijk geen aanwijzingen voor verontreiniging gevonden;
- De hypothese voor het overige 'onverdachte terrein' houdt geen stand. Diverse parameters zijn in de bovengrond en het grondwater licht verhoogd aangetoond. Onderzoek met een gewijzigde hypothese is niet noodzakelijk;
- De hypothese 'verdachte locatie' voor het asbest in grondonderzoek stand houdt. Er is in 1 gat asbest aangetroffen. Het gehalte overschrijdt niet de grenswaarde voor nader asbest in grondonderzoek;
- De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor een voorgenomen onroerende zaak transactie (aankoop) en de aanvraag van een omgevingsvergunning.

5.2.3 Asbestinventarisatie

Omdat het de bedoeling is het bestaande gezondheidscentrum te slopen heeft GRSA Asbest Inventarisatie en Advies in oktober 2016 al een asbestinventarisatie uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in Bijlage 5. Op basis van deze asbestinventarisatie kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Er zijn geen asbesthoudende bronnen geconstateerd;
- Er bestaat geen vermoeden tot niet direct waarneembaar asbesthoudende materialen in de constructie van het onderzochte object.

5.2.4 Conclusie bodemonderzoek

Op basis van het verkennende bodem- en asbestonderzoek en de uitgevoerde asbestinventarisatie kan geconcludeerd worden, dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling op het perceel Koningsweg 4.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Wet- en regelgeving en beleid

Natuurbescherming in Nederland

De Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. De wet geldt sinds 1 januari 2017 en vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaat uit het Natuurnetwerk Utrecht (voormalig EHS). Het Natuurnetwerk Utrecht is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

5.3.2 Onderzoek flora en fauna

Door Baecx is in november 2022 een quickscan verricht naar de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor beschermde natuurgebieden en beschermde soorten. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in een rapport, dat als Bijlage 6 aan dit plan is toegevoegd.

Op basis van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

Gebiedsbescherming:

De planlocatie maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied t.o.v. het plangebied is 'Oostelijke Vechtplassen'. Dit Natura 2000-gebied ligt op circa 10,5 kilometer afstand ten westen van het plangebied. Beschermde NNN-gebied, 'Baarnse Bos', ligt op circa 425 meter afstand ten zuidwesten van het plangebied. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake.

Soortenbescherming:

Flora:

Binnen het plangebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen. De aanwezige bomensingels kunnen dienen als potentiële vliegroutes voor vleermuizen.

Fauna:

Vleermuizen:

Binnen het plangebied zijn geen waarnemingen of sporen gedaan van vleermuizen. Volgens het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis, Gewone grootvleermuis en Ruige dwergvleermuis van BIJ12, paragraaf 2.2, kan van nader onderzoek afgezien worden als op basis van de best beschikbare verspreidingsgegevens of de ecologische quickscan duidelijkheid is dat er geen overtreding van een verbodsbepaling is te verwachten. Voor de Baardvleermuis, Franjestaart, Kleine dwergvleermuis en Laatvlieger is geen Kennisdocument van BIJ12 beschikbaar. Ondanks dat er geen waarnemingen of sporen van vleermuizen zijn aangetroffen, kan er niet uitgesloten worden dat de locatie niet gebruikt wordt door vleermuizen.

Dit vanwege de genoemde open stootvoegen en de kier tussen de panlat en het houten dakbeschot. Een nader ecologisch onderzoek naar vleermuizen wordt dringend aanbevolen.

Gierzwaluw

Binnen het plangebied zijn geen gierzwaluwen of (potentiële) nestplaatsen waargenomen. Volgens het Kennisdocument Gierzwaluw van BIJ12, paragraaf 2.2, kan van nader onderzoek afgezien worden als op basis van de best beschikbare verspreidingsgegevens duidelijk is dat aanwezigheid van een soort niet te verwachten valt of als de ingreep zodanig beperkt is dat er geen overtreding van een verbodsbepaling is te verwachten. Nader onderzoek achten we derhalve niet noodzakelijk.

Huismus

Binnen het plangebied zijn geen nesten, individuele huismussen en/of roepende paartjes van de huismus waargenomen. Ook zijn er geen nest- en/of verblijfsplaatsen vastgesteld. De sloop en nieuwbouwplannen van de schuren hebben daarom aannemelijk geen negatieve gevolgen voor de huismus. Volgens het Kennisdocument Huismus van BIJ12, paragraaf 2.2, is het afhankelijk van de grootte van het plangebied van de uit te voeren activiteiten hoeveel en welk onderzoek nodig is. Nader onderzoek achten we derhalve niet noodzakelijk.

Overige soorten

Binnen het plangebied zijn er waarnemingen gedaan van merels, enkele kleine zangvogels, spreeuwen en eksters rondom in de bomen. Verder zijn er binnen het plangebied geen overige waarnemingen gedaan van insecten, amfibieën, reptielen, vissen en grondgebonden zoogdieren.

5.3.3 Nader onderzoek vleermuizen

Het nadere onderzoek naar vleermuizen is uitgevoerd door Baecx. De resultaten hiervan zijn opgenomen in een rapport, dat als Bijlage 7 is toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Op basis van de veldbezoeken is vastgesteld dat er actieve verblijfsplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. Het gaat hierbij om actieve zomerverblijfsplaatsen. Voor de geplande werkzaamheden is een ontheffing noodzakelijk ten aanzien van de Wet Natuurbescherming.

De bomen die het perceel omringen blijven bestaan. Eventuele vliegroutes zullen dus niet worden verstoord tijdens of na de sloop en nieuwbouw.

5.3.4 Conclusie

Op basis van een nader onderzoek is vastgesteld dat er actieve verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. Daarom is het nodig een ontheffing aan te vragen en waar nodig compenserende en/of mitigerende maatregelen te nemen.

5.4 Bomen effect analyse (BEA)

Bij nieuwe ontwikkelingen eist de gemeente Baarn een Boomeffectanalyse (BEA). Een BEA is een gestandaardiseerde onderzoeksmethode om de mogelijke effecten van ruimtelijke ingrepen te beoordelen. Binnen de invloedssfeer van de voorgenomen werkzaamheden bevinden zich 14 (particuliere) bomen.

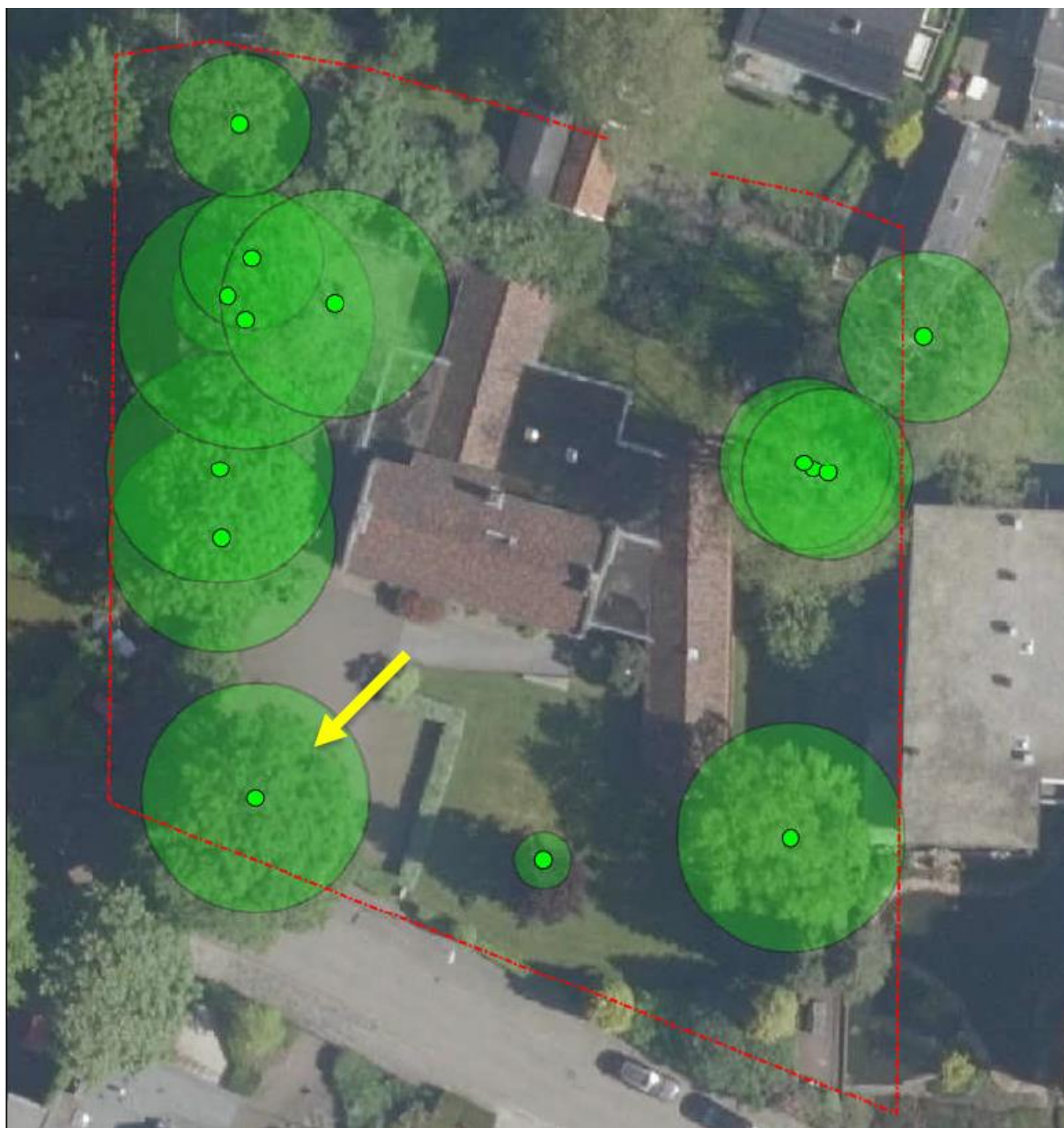
5.4.1 Onderzoek

In mei 2023 is een bomen effect analyse uitgevoerd door boomadviesbureau Duifhuizen. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in een rapport, dat als Bijlage 8 bij deze toelichting is gevoegd.

De Bomen Effect Analyse (BEA) dient een antwoord te geven op onderstaande vragen:

1. Is behoud van de boomtechnische kwaliteit van de bomen mogelijk bij uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden? (ofwel: kunnen de bomen op de huidige standplaats blijven voortbestaan met behoud van minimaal dezelfde restlevensduur, conditie en habitus?);
2. Is behoud van de functie of waarde van de bomen mogelijk? (ofwel: kunnen de bomen op de huidige standplaats blijven voortbestaan met behoud van hun functie of waarde?)

De bomen vormen aan twee zijden een groene afscheiding van het perceel. Eén boom, nabij de inrit, is beeldbepalend voor de Koningsweg.



Bomen met kroonprojecties aan de flanken van het perceel. De boom met de pijl is markant aanwezig gezien vanaf de Koningsweg. Bron: Duifhuizen

De bomen zijn handmatig ingemeten (positie en kroondiameter), geïnventariseerd en visueel beoordeeld (nulmeting). De ingemeten bomen zijn op onderstaande afbeelding weergegeven.



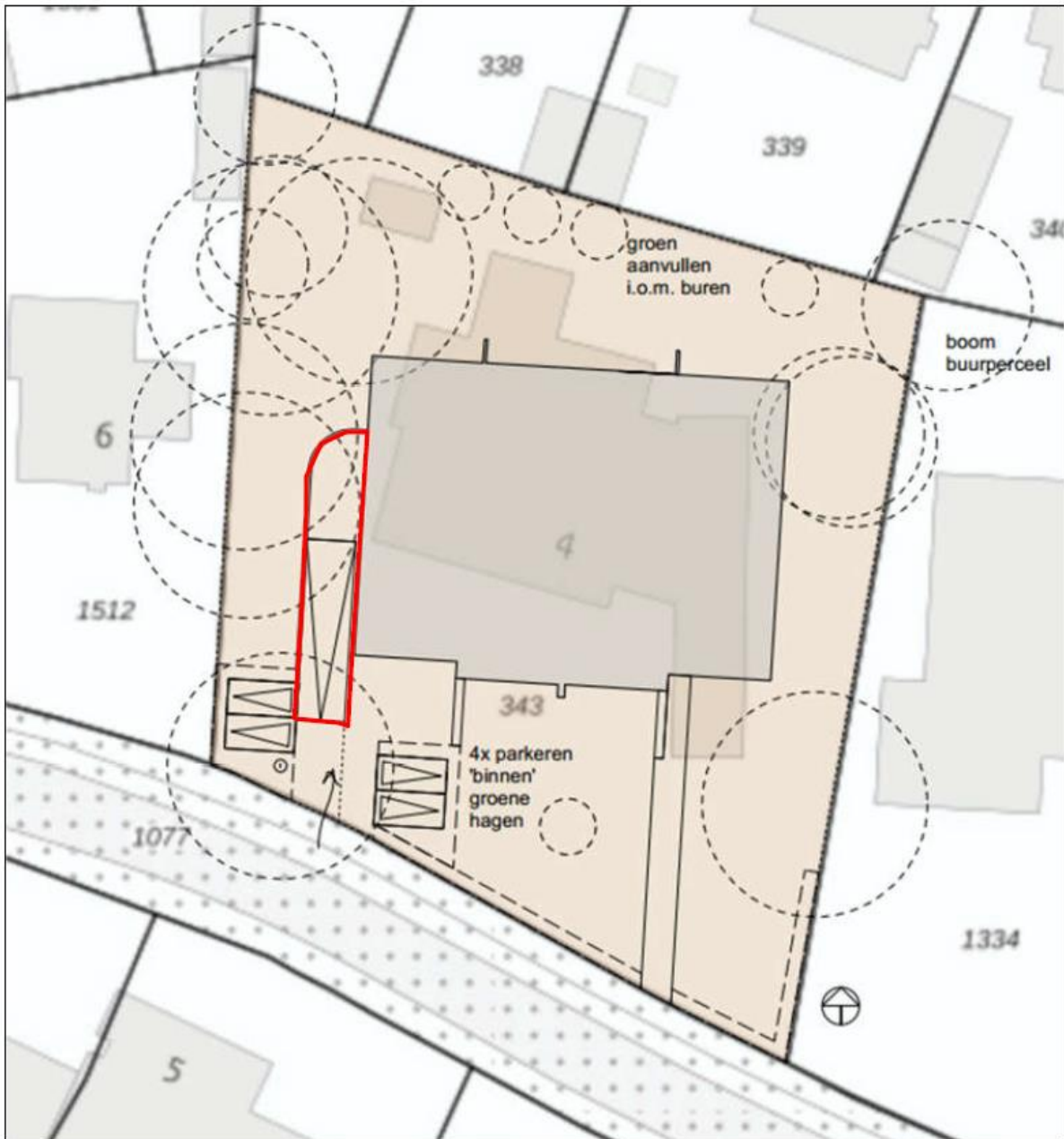
Positie van de bomen met kroonprojectie.

Het resultaat van de inventarisatie (nulmeting) is weergegeven in de volgende tabel. Daarbij staat G voor goed en V voor voldoende:

boomnummer(s)	boomsoort (NL)	boomhoogteklasse m	standiameterklasse cm	takvrije ruimte m	conditie	mechanische kwaliteit	standplaats	opmerking	toekomstverwachting jr
1	Carpinus betulus (<i>haagbeuk</i>)	18-24	50-100	3	G	G	elementenverharding		> 15
2	Acer platanoides (<i>Noorse esdoorn</i>)	12-18	30-50	4	G	G	open grond	2 stammig	> 15
3	Acer platanoides (<i>Noorse esdoorn</i>)	18-24	50-100	5	G	G	open grond		> 15
4	Acer platanoides (<i>Noorse esdoorn</i>)	18-24	50-100	4	G	G	open grond	2-stammig	> 15
5	Prunus avium (<i>zoete kers</i>)	12-18	30-50	7	V	V	open grond		> 15
6	Corylus colurna (<i>boomhazelaar</i>)	12-18	30-50	7	G	G	open grond		> 15
7	Acer pseudoplatanus (<i>gewone esdoorn</i>)	12-18	30-50	7	V	V	open grond		> 15
8	Robinia pseudoacacia (<i>acacia</i>)	18-24	50-100	7	G	G	open grond		> 15
9	Robinia pseudoacacia (<i>acacia</i>)	18-24	30-50	5	G	G	open grond	2 stammig	> 15
10	Robinia pseudoacacia (<i>acacia</i>)	18-24	30-50	5	G	G	open grond		> 15
11	Robinia pseudoacacia (<i>acacia</i>)	18-24	50-100	5	G	G	open grond		> 15
12	Acer negundo (<i>vederesdoorn</i>)	12-18	30-50	6	G	G	open grond		> 15
13	Fagus sylvatica 'Dawyck Purple' (<i>zuilbeuk</i>)	12-18	30-50	0	G	G	gazon		> 15
14	Gleditsia triacanthos (<i>Christusdoorn</i>)	18-24	50-100	7	G	G	elementenverharding		> 15

Alle bomen in het plangebied zijn in goede conditie en hebben een toekomstverwachting, langer dan 15 jaar. Wanneer we de geplande nieuwbouw projecteren op de tekening van de huidige situatie, dan is goed te zien, dat de geplande toegangsweg naar de parkeerkelder onder het appartementengebouw deels gelegen is onder de boomprojectie. Bij de bomen 1,2 en 3 wordt, t.b.v. de aanleg van de hellingbaan naar de parkeerkelder gegraven binnen de kwetsbare boomzone (kroonprojectie). De locatie van de ontgraving bevindt zich echter ter hoogte van de huidige verharding en op voldoende afstand van de bomen. Er wordt daarom geen schade aan de beworteling van betekenis verwacht. Door deze bomen deels terug te snoeien is het mogelijk ze te handhaven.

Na de totstandkoming van de Boom effectanalyse is het bouwblok nog een 6-tal graden gedraaid teneinde een betere inpassing op het perceel te kunnen bewerkstelligen. Dit heeft tot gevolg, dat nu alle 3 de acacia's aan de oostzijde zodanig in het gedrang komen, dat zij niet gehandhaafd kunnen worden. Voor deze bomen zullen elders op het perceel vervangende bomen geplant worden.



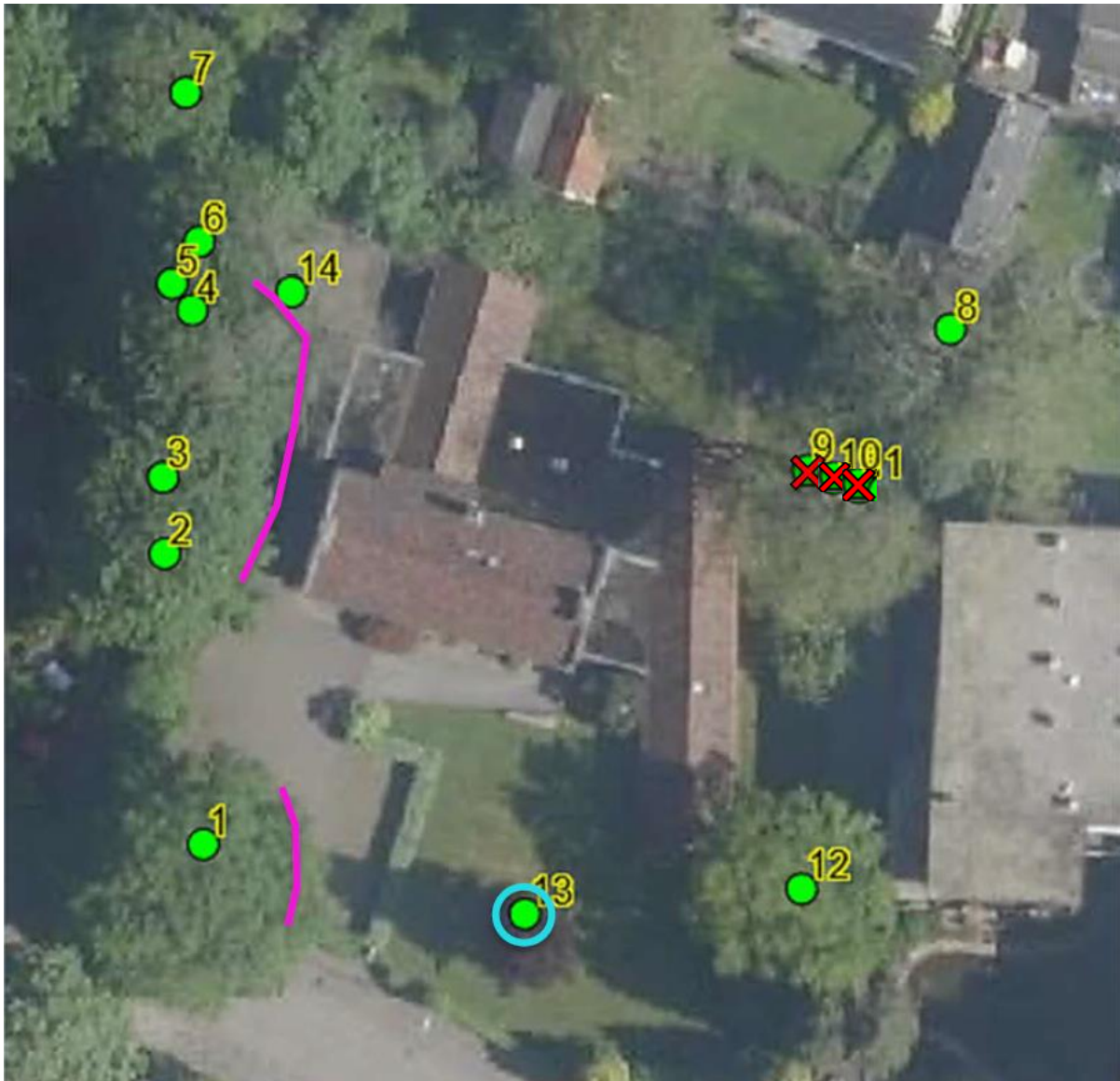
Kavel met huidige bebouwing en nieuwbouw, de toegangsweg tot de parkeerkelder is met rood aangegeven

Op basis van de bomen effect analyse kan verder geconcludeerd worden, dat alle overige bomen op het terrein gehandhaafd kunnen worden, zij het dat sommige bomen teruggesnoeid dienen te worden. Dit is mogelijk zonder nadelige gevolgen van deze bomen. Verder dienen er beschermende maatregelen genomen te worden bij enkele bomen om beschadiging in de bouwfase te voorkomen.

Samenvattend luidt de conclusie van het BEA, met inachtneming van het gestelde ten aanzien van de 3 acacia's aan de oostzijde als volgt:

nr	Advies	Maatregel	Boombescherming
1	Handhaven	Takvrije ruimte min. 5 m.	Bouwhek
2	Handhaven	Kroon innemen ca. 2 m.	Bouwhek
3	Handhaven	Kroon innemen ca. 2 m.	Bouwhek
4	Handhaven	Kroon innemen ca. 2 m.	Bouwhek
5	Handhaven	Kroon innemen ca. 2 m.	Bouwhek
6	Handhaven		Bouwhek
7	Handhaven		N.v.t.
8	Handhaven		N.v.t.
9	Niet handhaven		N.v.t.
10	Niet handhaven		N.v.t.
11	Niet handhaven		N.v.t.
12	Handhaven		Bouwhek
13	Handhaven	Verbetering boomspiegel	Bouwhek
14	Handhaven		Bouwhek

Deze conclusie is op onderstaande afbeelding in beeld gebracht:



Advies BEA:

- rood kruis: niet handhaven
- groen: handhaven
- paars: snoeimaatregel
- blauw: verbetering groeiplaats (boomspiegel)

5.4.2 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde bomen effect analyse (BEA) kan geconcludeerd worden, dat de realisatie van de geplande nieuwbouw mogelijk is, mits:

- Drie bomen verwijderd worden, waarvoor elders op het perceel vervangende bomen geplant worden;
- Bij een aantal bomen (licht) snoeiwerk plaatsvindt;
- De bomen tijdens de bouwphase afdoende beschermd worden

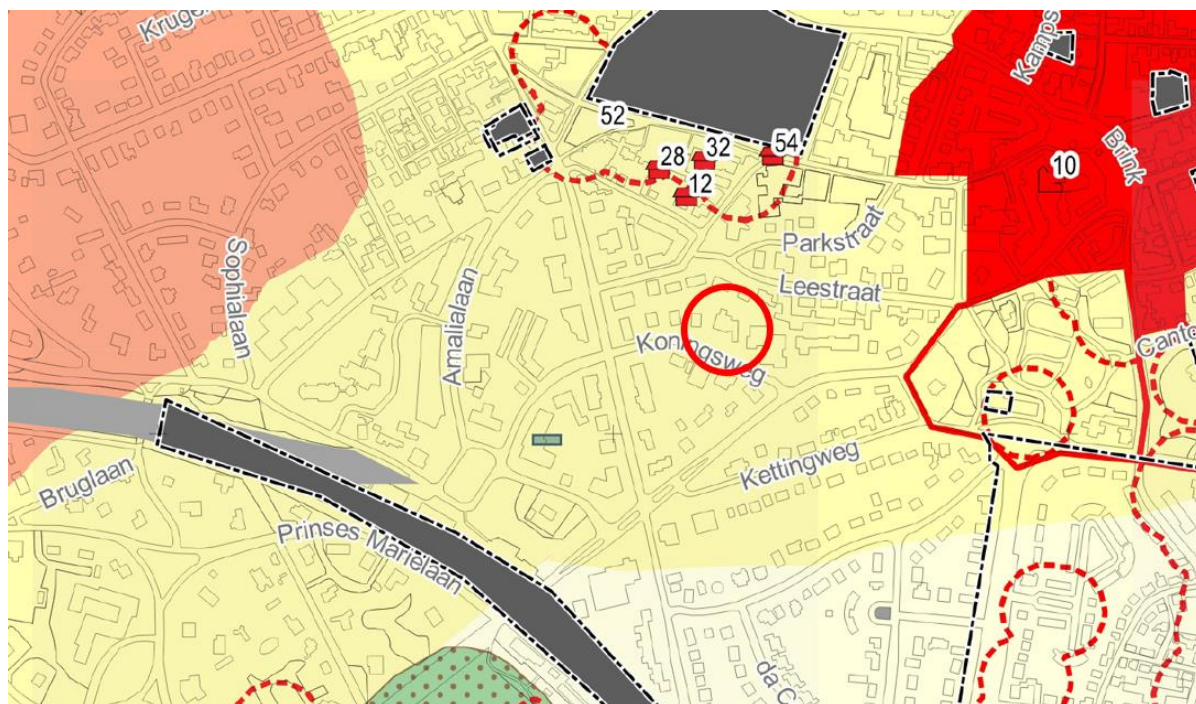
5.5 Archeologie en cultuurhistorie

5.5.1 Wet- en regelgeving en 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 Erfgoedwet 2016 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

5.5.2 Onderzoek archeologie

In het vigerende bestemmingsplan Amaliapark Transvaal is aan het plangebied geen archeologische verwachtingswaarde toegekend. Maar in de gemeentelijke Beleidsvisie Erfgoed (2019) is aan het perceel een "middelhoge verwachtingswaarde" toegekend. Dit betekent, dat er in elk geval een verkennend archeologisch onderzoek zal moeten plaatsvinden.



Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingskaart met het plangebied binnen de rode cirkel (Bron: Beleidsvisie Erfgoed 2019)

Bij deze kaart hoort de volgende (uitsnede van de) legenda:

Ruimtelijke onderbouwing Koningsweg 4

archeologische verwachting	jager-verzamelaars	landbouwers
 stuwwalplateaus (al dan niet met afgedekt met dekzandrug)	middelhoge verwachting	hoge verwachting
 (gordel)dekzandruggen en -kopjes	hoge verwachting	middelhoge verwachting
 droogdalen en stuwwalglooiing (al dan niet afgedekt met stuifzanden)	middelhoge verwachting	middelhoge verwachting
 (gordel)dekzandwellingen	middelhoge verwachting	middelhoge verwachting
 (gordel)dekzandvlaktes en uitblazingsvlaktes	lage verwachting	lage verwachting
 dekzandlaagtes	lage verwachting	lage verwachting
 stuifzandduincomplexen	onbekende verwachting	onbekende verwachting
 veenvlakte (> 1,2 m) op verdrinken dekzandlandschap	onbekende verwachting	lage verwachting
 veenvlakte (0,8-1,2 m) op verdrinken dekzandlandschap	onbekende verwachting	lage verwachting
 Eemdal	onbekende verwachting	middelhoge verwachting
 veenontwateringsgeul	onbekende verwachting	middelhoge verwachting
 water	geen verwachting	specifieke verwachting voor watergerelateerde resten
bodemverstoringen		
 archeologisch niveau verstoord	geen verwachting	geen verwachting

Uitsnede legenda archeologische waarden- en verwachtingskaart (Bron: Beleidsvisie Erfgoed)

Door het Bureau voor Archeologie is in december 2022 een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in Bijlage 9. Op basis van dit onderzoek kunnen de conclusies als volgt samengevat worden:

Het plangebied ligt in het archeologisch landschap 'Stuwwallen', in de landschapszone hellingen. Het plangebied ligt tussen de flanken van de stuwwal van Baarn en een dekzandrug. Het is niet zeker of het plangebied in het bouwlandencomplex rondom het 14e eeuwse Baarn ligt. In de 17e eeuw wordt ten zuiden van het plangebied buitenplaats De Eult gesticht. Rondom de buitenplaats wordt een bebost landgoed aangelegd dat ook het plangebied omvat. In de 19e eeuw wordt de Koningsweg aangelegd. In 1953 wordt het gezondheidscentrum gebouwd.

In het plangebied liggen geen delen van archeologische terreinen, archeologische vondstlocaties en historische erven. Op basis van de landschappelijke ligging in een zandgebied tussen de flanken van een stuwwal en een dekzandrug kunnen in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn uit alle archeologisch perioden.

In het plangebied zijn vijf boringen gezet om de aard en intactheid van het bodemprofiel te bepalen. Daarna is ter hoogte van een boorpunt met een B-horizont één extra boring gezet met een 15 cm Edelmanboor en is de opgeboorde grond gezeefd. Uit het booronderzoek blijkt dat het natuurlijke bodemmateriaal bestaat uit dekzand. In de top van het dekzand is alleen bij boorpunt 1 (in het noorden van het plangebied) een geelbruine zwak humeuze podzol B-horizont van 20 cm dik aanwezig. Ter hoogte van dit boorpunt kunnen archeologische resten aanwezig zijn. In de rest van het plangebied wordt het dekzand afgedekt door een omgewerkt humeus pakket met vlekken, zandbrokken en baksteenfragmenten.

Bij het zeven van de opgeboorde grond zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die wijzen op een vindplaats die zich manifesteert als een strooiing van artefacten. Archeologische resten die zich uitsluitend manifesteren door middel van een sporenniveau kunnen nog wel aanwezig zijn. Bij de voorgenomen ingreep zal de zone met een potentieel archeologisch niveau worden vergraven. Het betreffende boorpunt ligt ter hoogte van de inrit naar de te realiseren parkeerkelder.

Omdat bij het zeven geen indicatoren zijn aangetroffen, en het om een kleine zone gaat waar mogelijk archeologische resten aanwezig zijn (één van de vijf boorpunten), is naar oordeel van Bureau voor Archeologie het plangebied voldoende onderzocht en is het niet nodig maatregelen te nemen om rekening te houden met eventuele archeologische resten.

Bureau voor Archeologie adviseert daarom het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Dit onderzoek is met grote zorgvuldigheid uitgevoerd. Het is echter nooit uit te sluiten dat bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen op plaatsen en dieptes waar die niet worden verwacht. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Baarn.

5.5.3 Onderzoek cultuurhistorie

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen binnen de begrenzing van een Beschermd Stads- of Dorpsgezicht. De gewenste ontwikkeling in het plangebied heeft dan ook geen invloed op bestaande cultuurhistorische waarden.

5.5.4 Conclusie cultuurhistorie en archeologie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormen voor het bouwplan.

5.6 Geluid

5.6.1 Wet- en regelgeving en beleid

Wegverkeer

De Wet geluidhinder bepaalt dat het bevoegd gezag bij vaststelling van omgevingsvergunning de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Uitzondering hierop betreft de toetsing bij rijkswegen. Als meerdere rijkswegen in de directe nabijheid van een plan zijn gelegen dient het gecumuleerde geluidsniveau van deze wegen te worden gehanteerd bij de toetsing aan de Wet geluidhinder.

Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer moet op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Als dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde 'Hogere waarde'. De Hogere waarde mag alleen worden verleend als uit akoestisch onderzoek blijkt dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting brengen niet mogelijk is. Aan de 'Hogere waarde' is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. Conform artikel 110g mag een correctie worden toegepast op het berekende geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer. Voor wegen waar 70 km/uur of harder gereden mag worden is de aftrek 2 dB en voor de overige wegen 5 dB. De wettelijk toegestane snelheid is hier van belang. Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt geen aftrek aangezien deze wegen geen zone hebben en hierdoor niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen. Enkel bij toetsing in het kader van het aspect "goede ruimtelijke ordening" wordt ten behoeve van een goede beoordeling de aftrek wel toegepast.

Railverkeerslawaaï

Het geluidsniveau ten gevolge van het railverkeer moet op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een spoorwegtraject voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 55 dB. De maximale hogere waarde voor nieuwe woningen in de zone van een spoorwegtraject bedraagt 68 dB.

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde 'zware lawaaimakers' als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde) op woningen in de geluidszone van een industrieterrein bedraagt 50 dB(A). De maximaal toelaatbare geluidsbelasting op nieuwe woningen bedraagt 55 dB(A), voor bestaande woningen bedraagt deze 60 dB(A). De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen - vastgelegd in eerder genomen besluiten - blijven gelden.

Cumulatie

Bij de vaststelling van hogere grenswaarden verplicht de Wet geluidhinder het inzichtelijk maken van het gecumuleerde geluidsniveau. Dit betreft het gezamenlijk geluidsniveau van alle relevante geluidsbronnen (weg, rail, industrie). Een bron is relevant indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De gemeente kan een hoger grenswaarde vaststellen als er sprake is van een aanvaardbare gecumuleerde geluidsbelasting.

5.6.2 Onderzoek geluid

In de omgeving van de geplande nieuwe woningen bevinden zich geen gezoneerde industrieterreinen en spoorlijnen. Akoestisch onderzoek naar gezoneerde industrieterreinen en spoorlijnen is dan ook niet nodig. Daarom kan het akoestische onderzoek zich beperken tot de mogelijke invloed van wegverkeer.

In december 2022 het De Milieuadviseur een akoestisch onderzoek verricht met betrekking tot wegverkeerslawaaï. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in een rapport, dat als Bijlage 10 is opgenomen.

De conclusies uit het akoestische rapport kunnen als volgt samengevat worden:

De omliggende wegen hebben een 30 km-regime, hierdoor hebben zij op basis van de Wgh geen zone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km-wegen. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zijn bij de beoordeling van de geluidsbelastingen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt. Deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 km-regime.

Uit de berekeningen blijkt, dat de geluidsbelastingen binnen de geluidsnormen uit de Wgh liggen. Op grond van de Wgh zijn de optredende geluidsbelastingen dan ook acceptabel.

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaaï gegarandeerd te worden. Volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. Echter door de hogere eisen voor de thermische isolatie voor nieuwe woningen is ook de geluidsisolatie van nieuwe woningen verbeterd. Bij nieuwe woningen is een gevelisolatie van 24 dB zonder extra geluidsisolatie goed mogelijk, wanneer er is gekozen voor goed geluidsgeïsoleerde ventilatievoorzieningen. Naar verwachting wordt de binnenwaarde van 33 dB in de nieuwe woning gehaald zonder dat er aanvullende geluidsisolerende maatregelen worden getroffen. Bij de aanvraag van een 'Omgevingsvergunning bouwen' (voormalige bouwvergunning) kan door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek worden aangetoond dat de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 wordt gehaald.

Verder kan opgemerkt worden, dat er voor de energievoorziening gebruik gemaakt zal worden van bodemenergie. Of er gekozen wordt voor een gesloten systeem (bodemplussen) of een open systeem (warme-koude-opslag) zal nog nader bepaald worden. Van belang is dat bij deze systemen geen buitenunits toegepast hoeven te worden, zodat er ook geen sprake zal zijn van mogelijke geluid(hinder) voor omwonende percelen.

5.6.3 Conclusie geluid

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor het bouwplan.

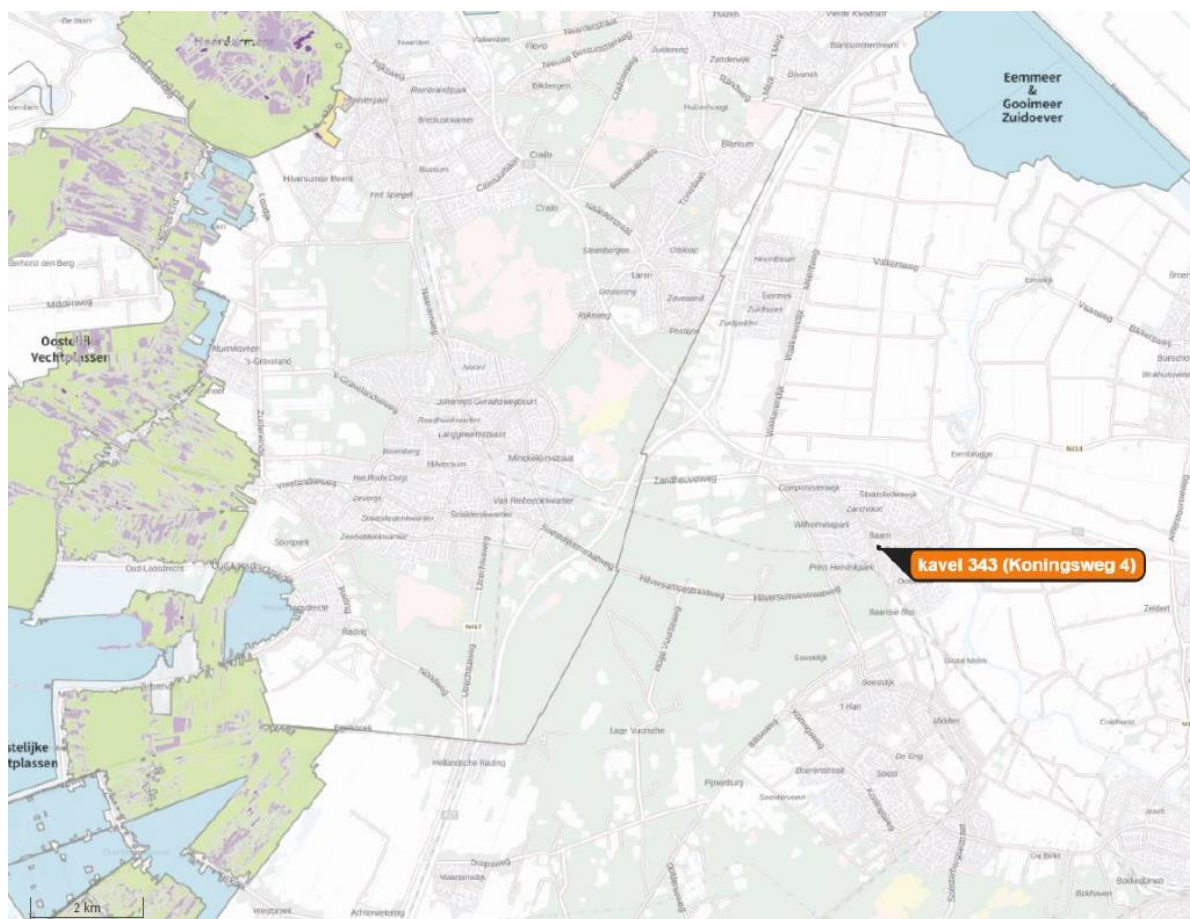
5.7 Stikstofdepositie/ luchtkwaliteit

5.7.1 Stikstofdepositie

In het kader van de Natuurbeschermingswet moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten kunnen optreden in Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden waarvoor een Natura 2000-gebied is aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of andere handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn.

De effectbeoordeling stikstofdepositie heeft tot doel de NO_x (stikstof) en NH₃ (ammoniak) emissies naar de lucht door het voornemen inzichtelijk te maken, de toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden te berekenen. De effectbeoordeling stikstofdepositie wordt afgesloten met conclusies waarbij duidelijk wordt of in het kader van de Wet Natuurbescherming significante effecten uitgesloten kunnen worden, dan wel een nader onderzoek nodig is (passende beoordeling).

Het plangebied ligt op circa 10,5 kilometer afstand van stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen'. Het dichterbij gelegen 'Eemmeer & Gooimeer Zuidoever' kent geen stikstofgevoelige habitats of leefgebieden. In onderstaande afbeelding zijn het plangebied en het Natura 2000-gebied zwart omlijnd weergegeven. De stikstofgevoelige habitats en leefgebieden zijn roze gekleurd. De overige niet stikstofgevoelige delen van het Natura 2000-gebied zijn groen of blauw gekleurd.



Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000 (bron: AERIUS Calculator versie 2023.0.1.)

Door Langelaar Milieuadvies is in november 2023 berekening uitgevoerd van de stikstofdepositie. De resultaten hiervan zijn opgenomen in Bijlage 11. In dit onderzoek is achtereenvolgens onderzocht:

- de NO_x en NH₃ emissies gedurende de tijdelijke fase (aanleg- en bouwphase);
- de NO_x en NH₃ emissies gedurende de permanente fase (gebruiksfase);

Op basis van een berekening met behulp van de meest recente versie van AERIUS (AERIUS Calculator versie 2023.0.1.) worden in het rapport de volgende conclusies getrokken:

- Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat zowel de inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase als verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositietoename die groter is dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.
- Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000- gebieden door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.
- Voor het plan hoeft ingevolge artikel 2.8 Wnb geen passende beoordeling opgesteld te worden vanwege stikstofdepositie.

5.7.2 Luchtkwaliteit

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 waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale 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. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt.

Plannen 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 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 blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB 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 waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

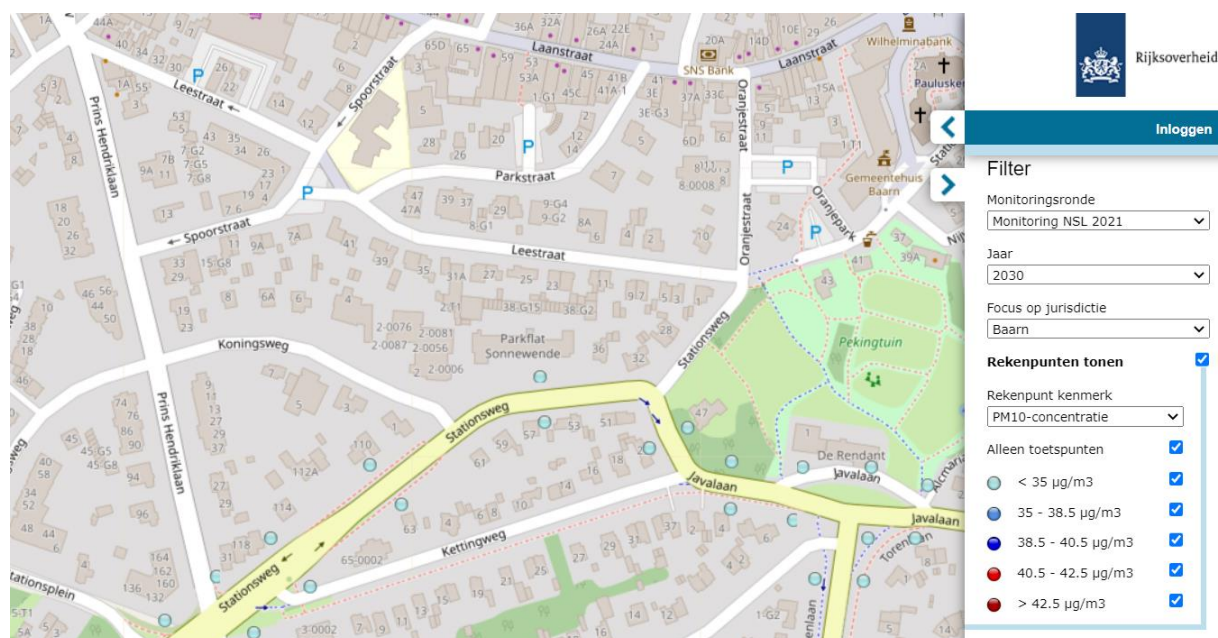
Op basis van dit bestemmingsplan kunnen 10 woningen gebouwd worden. In de ministeriële regeling NIBM is een lijst van categorieën opgenomen die per definitie niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Conform bijlage 3 van de regeling NIBM geldt dat bij woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, uitgaande van één ontsluitingsweg, sprake is van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtverontreiniging vanwege het plan.

Geconcludeerd wordt dat het totale plan de realisatie van minder dan 1.500 woningen omvat, daardoor zal het plan 'niet in betekenende 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 plan NIBM is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een dreigende grenswaarde-overschrijding.

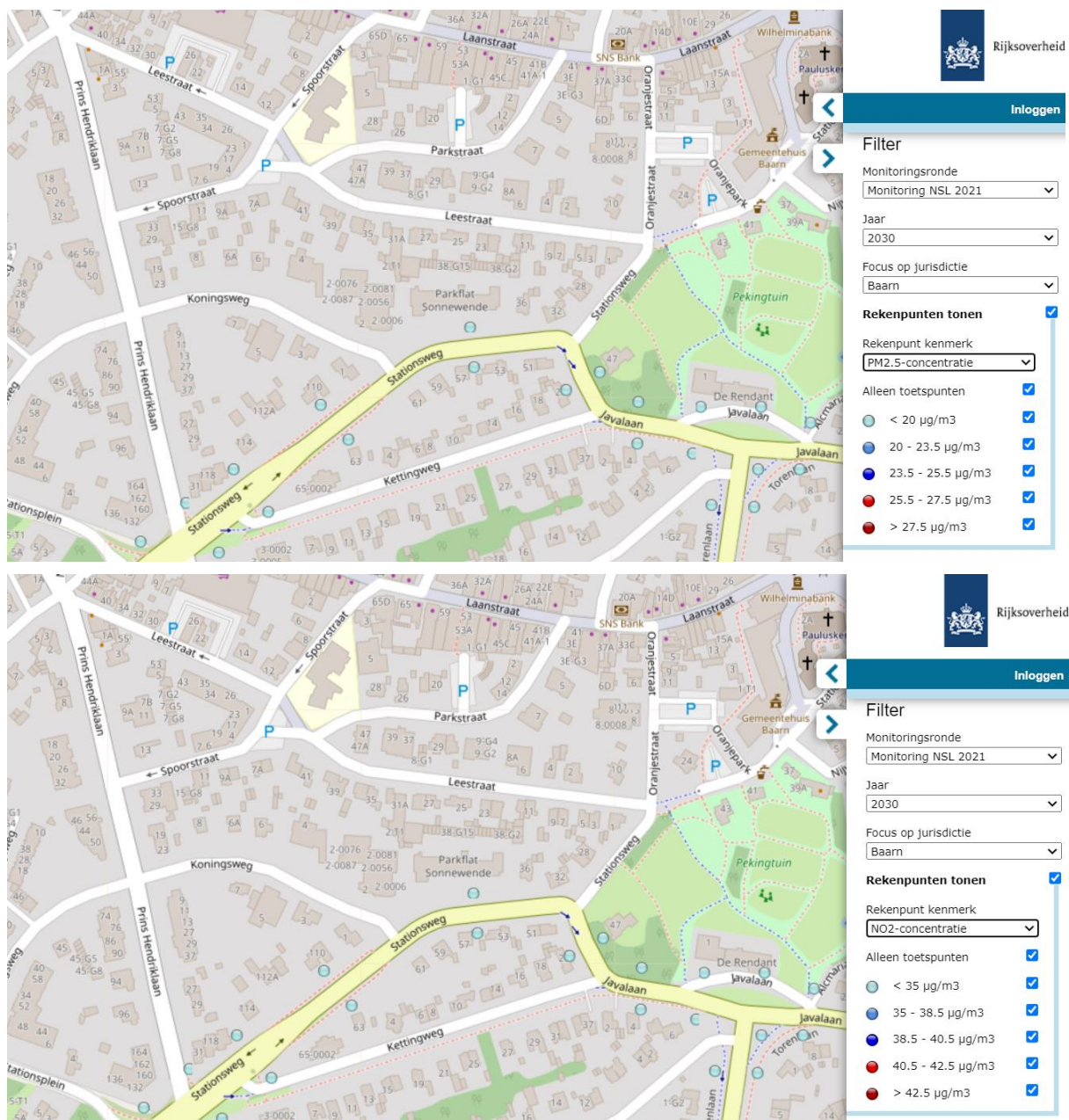
Toetsing grenswaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($\text{PM}_{2.5}$ en PM_{10}) in het plangebied tussen 2015 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 2015, 2020 en 2030 in het plangebied 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.

In de navolgende tabel staan de concentraties fijn stof (PM_{10} en $\text{PM}_{2.5}$) en stikstofdioxide (NO_2) in de nabijheid van het plan zoals opgenomen in de monitoringstool voor het jaar 2030. Het betreffen concentraties langs de nabijgelegen Stationsweg/ Javalaan. De concentraties langs deze weg zijn representatief voor de concentraties binnen- en in de directe omgeving van het plangebied.



Ruimtelijke onderbouwing Koningsweg 4



Op de afbeeldingen zijn de concentraties PM₁₀, PM_{2.5}, en NO₂ voor het jaar 2030 uit de monitoringstool weergegeven. De concentraties luchtverontreinigende stoffen liggen onder de grenswaarden in dat jaar. 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 plangebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

5.7.3 Conclusie

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit/ stikstofdepositie zijn er derhalve geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

5.8 Bedrijven en milieuzoneringen

5.8.1 Wet- en regelgeving en beleid

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. 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 dicht 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. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten het betreffende perceel.

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 omgevingstype (Bron: VNG)

5.8.2 Onderzoek

Wonen is geen hinderveroorzakende functie. Daarom hoeft er niet onderzocht te worden of de nieuwe woning hinder veroorzaakt ten opzichte van de omgeving. Maar er zal wel onderzocht moeten worden, of de nieuwe woning wellicht hinder ondervindt van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied komen geen solitair gevestigde bedrijven voor.

5.8.3 Conclusie bedrijven en milieuzoneringen

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de bouw van een appartementengebouw met 10 woningen op het perceel Koningsweg 10.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Wet- en regelgeving en beleid

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

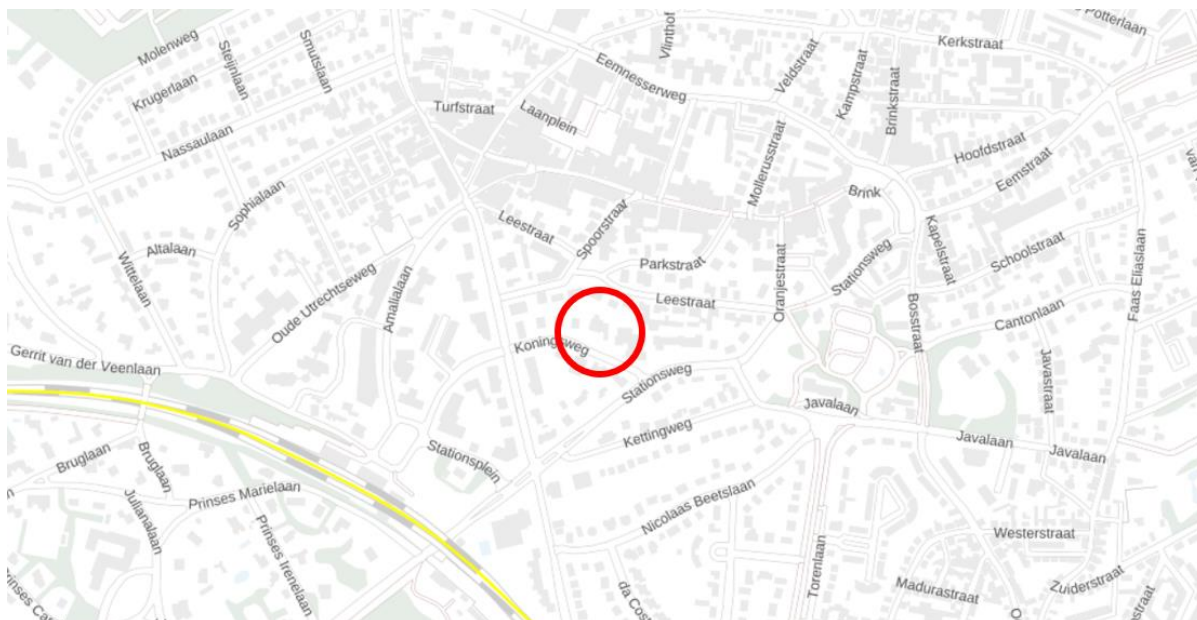
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een 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 ontvinding, 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), Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb, 2011) en Het Besluit veiligheid Transportroutes (Bevt) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

5.9.2 Onderzoek externe veiligheid

Voor het plangebied is een risico-inventarisatie uitgevoerd. Hierbij is binnen 1 km afstand van het plangebied gekeken naar de volgende aspecten, die van invloed kunnen zijn op het plangebied:

- risicovolle inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg.

Op de afbeelding hieronder is een fragment van de risicokaart Nederland opgenomen. Het plangebied is gesitueerd binnen de rode cirkel.



Uitsnede risicokaart Nederland met het plangebied binnen de rode cirkel

Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden, dat er in de ruime omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen plaats. Tenslotte vindt er in de ruime omgeving van het plangebied ook geen transport van gevaarlijke stoffen plaats via spoor, water of weg.

5.9.3 Conclusie externe veiligheid

Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het bouwplan.

5.10 Verkeer en parkeren

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als ontsluiting en bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid.

Verkeer

De bestaande verkeersstructuur in de omgeving van het plangebied blijft gehandhaafd. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats vanaf de Koningsweg. Als gevolg van de realisatie van de woning worden extra verkeersbewegingen gegenereerd. Het betreft hier echter een zodanig beperkt aantal (ongeveer 80 verkeersbewegingen per etmaal), dat dit zonder problemen opgenomen kan worden in het huidige verkeersbeeld.

Parkeren

Bij bouw en verbouw gelden regels voor het aanleggen van parkeerplaatsen. De parkeernormen in gemeente Baarn zijn gebaseerd op de maximumwaarde (bovengrens) van de kengetallen van de CROW-publicatie 317 minus 15%. Voor appartementen dient op basis hiervan uitgegaan te worden van een parkeernorm van 2 (1,7 voor bewoners plus 0,3 als bezoekersaandeel). Concreet betekent dit, dat er rekening gehouden dient te worden met 20 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen kunnen geheel op eigen erf gerealiseerd worden. Het appartementengebouw wordt voorzien van een parkeerkelder, waarin ruimte is voor 15 parkeerplaatsen. Daarnaast kan er op maaiveld voorzien worden in 5 parkeerplaatsen. Op deze manier behoeft er geen beroep gedaan te worden op de openbare parkeervoorzieningen in de Koningsweg.

Conclusie:

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de realisatie van de 10 appartementen op het perceel Koningsweg 4.

5.11 Onderzoek kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

Er zijn geen kabels en leidingen dan wel telecommunicatie installaties in het plangebied aanwezig die met een contour beschermd moeten worden.

5.11.1 Conclusies en aanbevelingen

Er zijn geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van kabels en leidingen dan wel telecommunicatie installaties in of nabij het plangebied.

5.12 Duurzaamheid

Bij de bouw van het nieuwe appartementengebouw zal uiteraard uitgegaan worden van de eisen, die opgenomen zijn in de Convenant Duurzame Woningbouw. In 4.3.4 is ingegaan op de inhoud van deze convenant. Daaruit is naar voren gekomen, dat er 3 ambitieniveaus nagestreefd kunnen worden. Als basis kan gekozen worden voor "brons". Wanneer er een extra inspanning verricht wordt kan dit het predicaat "zilver" opleveren. Maar natuurlijk is het ook mogelijk om voor "goud" te gaan.

In het Convenant is een "Toetsingskader" opgenomen, waarin voor de verschillende duurzaamheidsaspecten aangegeven is welke eisen er gelden voor het ambitieniveau "brons", "zilver", of "goud". Het toetsingskader is hieronder opgenomen:

Onderwerp	Indicator	Wettelijk	Brons [20]	Zilver [20]	Goud [20]
Energie	BENG 1: maximale energiebehoefte voor verwarming en koeling (in kWh/m ² /jaar)	Grondgebonden: ≤55 Gestapeld: ≤65	Grondgebonden: ≤55 Gestapeld: ≤65	Grondgebonden: ≤52,5 Gestapeld: ≤61,8	Grondgebonden: ≤50 Gestapeld: ≤58,5
	BENG 3: minimaal aandeel hernieuwbare energie (in %)	Grondgebonden: ≥50 Gestapeld: ≥40	Grondgebonden: ≥100 Gestapeld: ≥80	Grondgebonden: NoM Gestapeld: ≥80	Grondgebonden: ≥125 Gestapeld: ≥100

Onderwerp	Indicator	Wettelijk	Brons	Zilver	Goud
Duurzame mobiliteit	Parkeernorm (plaats/woning) in relatie tot afstand tot OV-knooppunt.	-	90% van parkeernorm per woning	75% van parkeernorm per woning	60% van parkeernorm per woning
	Laadpaalnorm (laadpaal/elektrische auto)	-	Publieke laadinfrastructuur groeit mee met de vraag. Alle inwoners zonder eigen parkeerplaats kunnen een openbare laadpaal aanvragen. Iedere nieuwbouwwoning met een oprit heeft loze leidingen voor het aanleggen van een laadpunt.	Publieke laadinfrastructuur groeit mee met de vraag en aanvullend worden er strategische laadlocaties ingericht. Alle inwoners zonder eigen parkeerplaats kunnen een openbare laadpaal aanvragen. Iedere nieuwbouwwoning met een oprit heeft loze leidingen voor het aanleggen van een laadpunt.	Publieke laadinfrastructuur groeit mee met de vraag en in iedere wijk zijn strategische laadlocaties ingericht. Alle inwoners zonder eigen parkeerplaats kunnen een openbare laadpaal aanvragen. Iedere nieuwbouwwoning met een oprit heeft loze leidingen voor het aanleggen van een laadpunt.

Ruimtelijke onderbouwing Koningsweg 4

	Loop- en fietsroutes	-	Realiseer toegankelijke, aantrekkelijke, logische, vindbare, veilige en comfortabele loop- en fietsroutes van en naar scholen, OV-haltes, winkelcentra en – indien van toepassing – parkeervoorzieningen op afstand [16].		Realiseer toegankelijke, aantrekkelijke, logische, vindbare, veilige en comfortabele loop- en fietsroutes van en naar alle belangrijke bestemmingen in het gebied [16].
	Deelmobiliteit	-	Stimuleer ontwikkelaars deelmobiliteitsconcepten aan te bieden	Er dient een deelmobiliteitsconcept aangeboden te worden voor 25% van de bewoners.	Er dient een deelmobiliteitsconcept aangeboden te worden voor 40% van de bewoners.

Onderwerp	Thema	Indicator	Brons [15]	Zilver [15]	Goud [15]
Klimaatadaptatie	Wateroverlast	a) Waterberging privaat terrein b) Natuurlijke afwatering c) Waterdiepte d) Waterneutraal	Hevige neerslag (1/100 jaar, 70 mm in een uur) zorgt niet voor schade in en aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen.	Hevige neerslag (1/100 jaar, 70 mm in een uur) zorgt niet voor schade in en aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen.	Hevige neerslag (1/100 jaar, 70 mm in een uur) zorgt niet voor schade in en aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen.
			Bij hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm in een uur) blijven vitale en kwetsbare infrastructuur en voorzieningen functioneren en bereikbaar.	Bij hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm in een uur) blijven vitale en kwetsbare infrastructuur en voorzieningen functioneren en bereikbaar.	Bij hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm in een uur) blijven vitale en kwetsbare infrastructuur en voorzieningen functioneren en bereikbaar.
	Droogte	a) Droogtebestendige inrichting b) Bodemdaling c) Vitale en kwetsbare functies	Bij langdurige droogte (potentieel maximaal neerslagtekort 300 mm, eens per 10 jaar) wordt schade aan bebouwing, wegen, groen en vitale en kwetsbare functies voorkomen.	Bij langdurige droogte (potentieel maximaal neerslagtekort 300 mm, eens per 10 jaar) wordt schade aan bebouwing, wegen, groen en vitale en kwetsbare functies voorkomen.	Bij langdurige droogte (potentieel maximaal neerslagtekort 300 mm, eens per 10 jaar) wordt schade aan bebouwing, wegen, groen en vitale en kwetsbare functies voorkomen.
	Hitte	a) Schaduw b) Koele plekken c) Horizontale en verticale oppervlakten d) Vitale en kwetsbare functies e) Binnentemperatuur	Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.	Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.	Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Ruimtelijke onderbouwing Koningsweg 4

	Overstromings- risico	a) Schade voorkomen b) Schadebeperking c) Schuilen en evacueren	Afhankelijk van de plaatselijke overstromingskans en optredende waterdiepte wordt ingezet op het voorkomen van schade, het beperken van schade of het voorkomen van slachtoffers. Voor vitale en kwetsbare functies gelden aanvullende eisen. Welke eisen van toepassing zijn op het plangebied is dus afhankelijk van de overstromingskans en diepte. Wat de overstromingskans per waterdiepte is, is te vinden in de klimaat-effectatlas.	Afhankelijk van de plaatselijke overstromingskans en optredende waterdiepte wordt ingezet op het voorkomen van schade, het beperken van schade of het voorkomen van slachtoffers. Voor vitale en kwetsbare functies gelden aanvullende eisen. Welke eisen van toepassing zijn op het plangebied is dus afhankelijk van de overstromingskans en diepte. Wat de overstromingskans per waterdiepte is, is te vinden in de klimaat-effectatlas.	Afhankelijk van de plaatselijke overstromingskans en optredende waterdiepte wordt ingezet op het voorkomen van schade, het beperken van schade of het voorkomen van slachtoffers. Voor vitale en kwetsbare functies geldt aanvullende eisen. Welke eisen van toepassing zijn op het plangebied is dus afhankelijk van de overstromingskans en diepte. Wat de overstromingskans per waterdiepte is, is te vinden in de klimaat-effectatlas.
--	--------------------------	--	---	---	--

Onderwerp	Subdoel	Indicator	Brons [15]	Zilver [15]	Goud [15]
Natuurinclusiviteit en biodiversiteit	Hoogwaardige habitats	De soortencategorie zijn verdeeld in vijf hoofdgroepen: – Gebouw bewonend – Boom bewonend – Aan struweel gebonden – Aan bloemrijk grasland gebonden – Aan water en oever gebonden	Kleinschalig project: Hoogwaardige habitat voor ten minste gebouw bewonende soorten Middelgroot project: Bovenop eis voor kleinschalig project ook hoogwaardige habitat voor een andere soortencategorie Grootschalig project: Hoogwaardige habitat voor ten minste 3 soorten categorieën.	Kleinschalig project: Bovenop de eis voor brons minstens een hoogwaardige habitat voor 1 andere soort. Middelgroot project: Bovenop de eis voor brons minstens een hoogwaardige habitat voor 1 andere soort. Grootschalig project: Bovenop de eis voor brons minstens een hoogwaardige habitat voor 1 andere soort.	Kleinschalig project: Bovenop de eis voor zilver minstens een hoogwaardige habitat voor 1 andere soort. Middelgroot project: Bovenop de eis voor zilver minstens een hoogwaardige habitat voor 1 andere soort. Grootschalig project: Bovenop de eis voor zilver minstens een hoogwaardige habitat voor 1 andere soort.
	Groen-blauwe structu-ren		Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de brede omgeving ingericht (met minimaal 30 % biodivers en hoogwaardig groen op buurniveau, boomkroonoppervlak telt mee)	Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de brede omgeving ingericht (met minimaal 40 % groen op buurniveau, boomkroonoppervlak telt mee)	Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de brede omgeving ingericht (met minimaal 50 % groen op buurniveau, boomkroonoppervlak telt mee)

Ruimtelijke onderbouwing Koningsweg 4

Onderwerp	Subdoel	Indicator	Wettelijk	Brons	Zilver	Goud
Gezonde leefomgeving	Toxiciteit in materialen verminderen [12]	% van de toegepaste materialen is vrij van giftige stoffen van de 'Banned list of Chemical C2C Certified CM Product Standard V3.0'.	-	90	95	100
	Temperatuuroverstijging in de woning tegengaan [20]	TOjuli	1,2	1,2	1,2	1,2

In het Convenant zijn de indicatieve meerkosten voor een woning van circa 60 m² per onderwerp weergegeven. Bij deze meerkosten is nog geen rekening gehouden met de baten en/of subsidies die van toepassing zijn per thema en juist kosten kunnen drukken. Peildatum 1 februari 2022.

Onderwerp	Indicator	Brons	Zilver	Goud
Energie	BENG 1	-	€2.000	€2.330
	BENG 3	€600	€1.190	€1.585
Circulair	MPG	€13 per m2 bvo incl. bijk.k. (25%), excl. btw	€25 per m2 bvo incl. bijk.k. (25%), excl. btw	€60 per m2 bvo incl. bijk.k. (25%), excl. btw
Duurzame mobiliteit	Laadpaalnorm	€1.500	€1.500	€1.500
Klimaatadaptatie	Geheel pakket	€1250-€2500 per woning (excl. kosten openbare ruimte), OF €90.000-€310.000 per hectare (totale kosten incl. vastgoed).	€1250-€2500 per woning (excl. kosten openbare ruimte), OF €90.000-€310.000 per hectare (totale kosten incl. vastgoed).	€1250-€2500 per woning (excl. kosten openbare ruimte), OF €90.000-€310.000 per hectare (totale kosten incl. vastgoed).

Indicatieve meerkosten

De initiatiefnemer zal natuurlijk aan de voorwaarden voldoen, die bij "brons" horen. Daarmee wordt voldaan aan de eisen, die er op het gebied van duurzaamheid gesteld worden aan dit ambitieniveau. Bij de nadere uitwerking van de plannen zal nagegaan worden, of op sommige aspecten wellicht het predicaat "zilver" haalbaar is.

5.13 Milieueffectrapportage / M.E.R.-(beoordelings)plicht

5.13.1 Wet- en regelgeving en beleid

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat voor welke plannen en besluiten in welke gevallen een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Het besluit bevat bijlagen waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een (directe) m.e.r.-plicht dient hoe dan ook een MER opgesteld te worden. Bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient te worden beoordeeld of de activiteit vanwege bijzondere omstandigheden toch belangrijke milieugevolgen kan hebben. Indien dat het geval is dan ligt een m.e.r.-procedure in de rede. Zo niet, dan dient het bevoegd gezag expliciet te besluiten dat geen m.e.r.-procedure noodzakelijk is. Een derde situatie die zich kan voordoen betreft de situatie waarbij de betreffende activiteit qua omvang beneden de drempelwaarde voor m.e.r.-beoordeling blijft. Ook in dat geval is, op grond van art. 2 lid 5 van het Besluit m.e.r., nog een beoordeling nodig, zij het dat dit een vormvrije beoordeling betreft. De conclusie van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan worden verwerkt in de toelichting op het 'moederbesluit'.

5.13.2 Onderzoek M.e.r. (beoordelings)plicht

Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die m.e.r- (beoordelings)plichtig zijn.

5.13.3 Conclusie M.e.r. (beoordelings)plicht

Voor het bouwplan hoeft geen m.e.r of m.e.r-beoordeling te worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de eigenaar. Het plan voorziet niet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor voor de betrokken gronden geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro hoeft te worden vastgesteld. Wel wordt een planschade overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Communicatie

6.2.1 Overleg met de buurt

Op 31 januari, 12 en 16 juni 2023 hebben er informatiebijeenkomsten plaatsgevonden. Omwonenden zijn gericht uitgenodigd om kennis te nemen van de voorgenomen plannen. Tijdens de bijeenkomsten zijn de plannen gepresenteerd en was er volop gelegenheid om daarop te reageren. Daarnaast zijn er individuele gesprekken gevoerd met een aantal omwonenden. Tijdens de bijeenkomsten zijn kritische geluiden gehoord over de nieuwe plannen. De initiatiefnemer heeft de plannen tussen de bijeenkomsten aangepast teneinde zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de opmerkingen van de bewoners. Een belangrijke aanpassing betreft de entree naar de parkeerkelder: Niet langer aan de achterzijde, zoals eerst voorgesteld werd, maar aan de zijkant. Hierdoor kan aan een groot deel van de bezwaren tegemoet gekomen worden.

Een kort verslag van deze informatiebijeenkomsten is opgenomen in Bijlage 12.

6.2.2 Uitkomsten vooroverleg

Omdat de nieuwe ontwikkeling binnen de zogenaamde rode contour geprojecteerd is, zijn er geen provinciale belangen in het geding. Conform afspraken met de provincie behoeft een dergelijk plan in het kader van het (voor)overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening niet toegezonden te worden aan de provincie.

Op basis van de digitale watertoets kan geconcludeerd worden, dat er geen nader overleg met het Waterschap hoeft plaats te vinden.

Hoofdstuk 7 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden, dat de bouw van een tiental appartementen op het perceel in lijn is met het vigerende rijks,- provinciaal- en gemeentelijk beleid. Verder is gebleken, dat de beoogde nieuwe ontwikkeling niet strijdig is met diverse haalbaarheidsaspecten. Tenslotte heeft de omgeving gematigd positief gereageerd op de geplande nieuwbouw.

Daarom kan gesteld worden, dat de beoogde ontwikkeling getuigt van een 'goede ruimtelijke ordening'.

EXTERNE BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1	Stedenbouwkundige randvoorwaarden
Bijlage 2	Definitief ontwerp juni 2023
Bijlage 3	Resultaten watertoets
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek en asbestonderzoek
Bijlage 5	Asbestinventarisatie
Bijlage 6	Quickscan ecologie
Bijlage 7	Nader onderzoek vleermuizen
Bijlage 8	Bomen Effect Analyse
Bijlage 9	Verkennd archeologisch onderzoek
Bijlage 10	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 11	Memo stikstofdepositie met AERIUS berekeningen november 2023
Bijlage 12	Verslagen informatiebijeenkomsten