

Ruimtelijke onderbouwing

Plataanlaan 57-69 te Baarn

Gemeente Baarn

Ruimtelijke onderbouwing

Plataanlaan 57-69 te Baarn

Gemeente Baarn

Datum: 19 september 2022
Opdrachtgever: Salix Projectpartners B.V. (namens Kwintes)
Auteur: de heer drs. J.L.B. Vogelzang (Avalar Advies)

Avalar Advies

Pater van den Elsenlaan 17, 5462 GG Veghel | 0413 - 244210 | jv@avalar.nl

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Beleid	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Rijksbeleid	6
2.2.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	6
2.2.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	6
2.2.3 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	7
2.3 Provinciaal beleid	7
2.3.1 <i>Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie</i>	7
2.3.2 <i>Omgevingsvisie provincie Utrecht (ontwerp)</i>	10
2.3.3 <i>Provinciale Ruimtelijke Verordening</i>	11
2.3.4 <i>Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht (ontwerp)</i>	12
2.4 Gemeentelijk beleid	13
2.4.1 <i>Toekomstvisie en Structuurvisie "Baarn in 2030"</i>	13
2.4.2 <i>Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn</i>	16
2.4.3 <i>Visie Wonen 2019</i>	18
3.1 Ruimtelijk en functioneel	21
3.2 Verkeer en parkeren	25
3.3 Bodem	26
3.4 Geluid	26
3.5 Milieuzonering	30
3.6 Luchtkwaliteit	31
3.7 Externe veiligheid	32
3.7.1 <i>Risicovolle inrichtingen</i>	32
3.7.2 <i>Vervoer van gevaarlijke stoffen</i>	33
3.7.3 <i>Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen</i>	34
3.8 Water	35
3.9 Archeologie en cultuurhistorie	36
3.9.1 <i>Archeologie</i>	36
3.9.2 <i>Cultuurhistorie</i>	38
3.10 Ecologie, groen, natuur en landschap	39

3.11 Politiekeurmerk Veilig Wonen.....	45
3.12 Kabels en leidingen.....	45
4. Motivering medewerking afwijking van het bestemmingsplan	46
5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	47
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	47
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6. Procedure.....	48

Bijlagen:

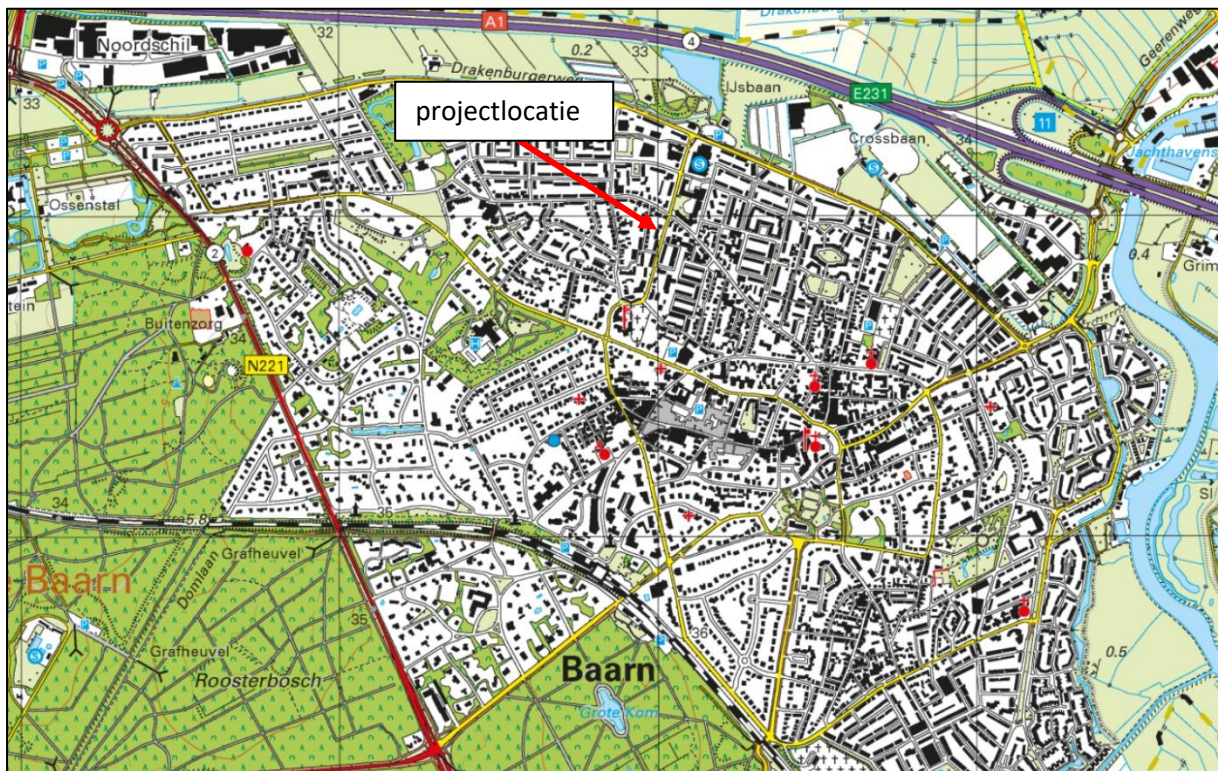
1. *Geluidnotitie Optopping Plataanlaan 57 - 69 te Baarn*, het geluidBuro, 25 augustus 2020, kenmerk 3741 WE - 57 69 N001 25-08-2020 V1.0.
2. *Geluidnotitie Optopping Plataanlaan 57-69 te Baarn, aanvullende berekening Plataanlaan 57 wegverkeer A1, het geluidBuro, 25 juli 2022, kenmerk 3741 WE - 57 Verkeerslawaaï A1 2022 07 25 N1.0.*
3. *Stikstofberekening Plataanlaan 57-69 te Baarn*, Salix Projectpartners B.V., 5 oktober 2019
4. *Wateradvies voor ruimtelijke plannen met een klein waterbelang (watertoets)*, Waterschap Vallei en Veluwe, 7 oktober 2020, dossiercode 20201007-10-24443
5. *Quickscan flora en fauna, Plataanlaan 57-69 Baarn*, BNL advies, 4 februari 2021, versie 21017.QFF01
6. *Ecologisch onderzoek appartementencomplex Plataanlaan 57-69 te Baarn, PSECOLOGIE, 19 september 2022, kenmerk 212909/rap01*

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In oktober 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders aan Kwintes een omgevingsvergunning verleend voor een renovatie van het woonzorggebouw Plataanlaan 57-69 te Baarn en voor het handelen in strijd met de regels Ruimtelijke Ordening. Deze omgevingsvergunning voorziet in de verbouw van dit gebouw van de bestaande 6 zelfstandige en 17 onzelfstandige appartementen naar 23 zelfstandige appartementen. Deze appartementen betreffen individuele wooneenheden met zorg op afspraak (thuiszorg). Omdat tegen deze vergunning meerdere bezwaren zijn gemaakt door omwonenden, die met name bezwaar hadden tegen de vergunde goothoogte van het gebouw en de inrijmogelijkheden vanuit de appartementen op hun erf dan wel in hun woning, heeft het college van burgemeester en wethouders in overleg met Kwintes de omgevingsvergunning ingetrokken. In samenspraak met de gemeente is het ontwerp voor de verbouw aangepast, waarbij rekening is gehouden met de eerdere bezwaren van omwonenden. Het aangepaste ontwerp is tijdens een informatieavond op 13 juli 2020 aan omwonenden gepresenteerd. Voor het aangepaste bouwplan is een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het college van burgemeester en wethouders is bereid deze omgevingsvergunning te verlenen via een uitgebreide Wabo procedure ex artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Omdat wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan Baarn Noord, dient de aanvraag omgevingsvergunning te zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt aangetoond dat het verbouwplan past in het geldende ruimtelijke beleid van Rijk, de provincie Utrecht en de gemeente Baarn en dat de diverse milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering voor dit project vormen en andersom dat het project geen belemmeringen oplevert voor de diverse milieu- en omgevingsaspecten. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing behoort bij deze aanvraag.

1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied



Topografische kaart met aanduiding projectlocatie (bron: Topokaartnederland.nl)

De projectlocatie is gelegen in het noordelijk deel van de kern van Baarn. Op de hiervoor afgebeelde topografische kaart is de projectlocatie met rode pijl aangeduid. Op onderstaande kadastrale kaart is de begrenzing van het besluitgebied (blauw gekleurd vlak) weergegeven.



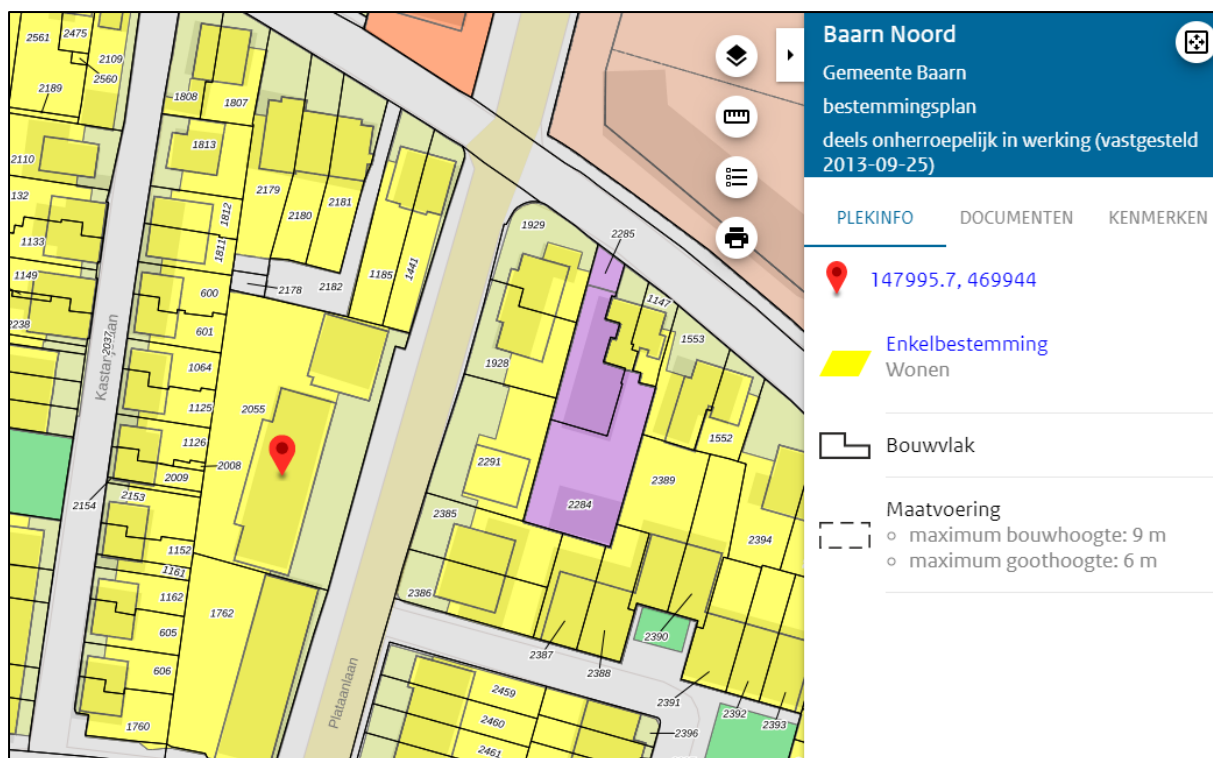
Kadastrale kaart en kadastrale begrenzing van het besluitgebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de projectlocatie geldt het door de gemeenteraad op 25 september 2013 vastgestelde bestemmingsplan Baarn Noord. In dit bestemmingsplan heeft de projectlocatie grotendeels de enkelbestemming Wonen en aan de voorzijde van het perceel de enkelbestemming Tuin. In de bestemmingsomschrijving zijn de voor Wonen aangewezen gronden - voor zover relevant voor de projectlocatie - bestemd voor het bestaande aantal woningen met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, tuinen en erven. In de bouwregels is onder meer bepaald dat op de tot Wonen bestemde gronden uitsluitend bouwwerken ten dienste van deze bestemming mogen worden gebouwd, waarbij voor hoofdgebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd en dat de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mogen bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte. Voor de projectlocatie geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter.

Het aangepaste bouwplan voorziet onder meer in een vergroting van de goot- en bouwhoogte van het linke gedeelte van het gebouw tot 6,60 meter respectievelijk 9,22 meter. Het rechtergedeelte van het gebouw behoudt de bestaande goot- en bouwhoogte van 7,90 meter respectievelijk 9,20 meter. Deze maatvoering voldoet niet aan de in het bestemmingsplan voorgeschreven maximale goot- en bouwhoogte.

Zoals hiervoor aangegeven, is het college van burgemeester en wethouders bereid om in afwijking van het bestemmingsplan medewerking te verlenen aan het bouwplan door middel van een uitgebreide Wabo procedure.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Baarn Noord

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het voor het project relevante ruimtelijke beleid van het Rijk, de provincie Utrecht en de gemeente Baarn. Vervolgens komen in hoofdstuk 3 de gevolgen van het project aan de orde, waarbij aandacht wordt besteed aan de ruimtelijke en functionele aspecten, alsmede verkeer en parkeren en de diverse van belang zijnde leefomgevingsaspecten, zoals bodem, geluid, milieuzonering bedrijven, luchtkwaliteit, externe veiligheid, waterhuishouding, cultuurhistorie en archeologie, ecologie, groen, natuur en landschap. In hoofdstuk 5 wordt op basis van de voorgaande hoofdstukken samenvattend een motivering gegeven voor afwijking van het bestemmingsplan. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van project komt in hoofdstuk 5 aan de orde en tenslotte wordt in hoofdstuk 6 een korte beschrijving gegeven van de te volgen procedure voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

2. Beleid

2.1 Inleiding

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing is onderzocht of het hiervoor beschreven planinitiatief past binnen het geldende beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk komen de bevindingen met betrekking tot het relevante ruimtelijke beleid aan de orde.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Daarin staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeenten krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. De structuurvisie vervangt diverse bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak.

In de Structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd: (1) de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat, (2) de bereikbaarheid verbeteren en (3) zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in dit ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het onderhavige initiatief op de locatie Plataanlaan 57- 69 is niet van invloed op de Rijksbelangen, die in de SVIR zijn vastgelegd.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden. Dit Barro (voorheen AMvB Ruimte) bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen met ruimtelijke onderbouwing moeten voldoen. Het Barro bevat regels over Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart), Erfgoed (Unesco). Op 1 oktober 2012 is de 1^e aanvulling van Barro in werking getreden, waarin regels zijn opgenomen met betrekking tot Rijksvaarwegen, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Veiligheid rond rijksvaarwegen, Verstedelijking in het IJsselmeer, Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Het onderhavige initiatief op de locatie Plataanlaan 57- 69 is niet van invloed op de Rijksbelangen, die in het Barro zijn vastgelegd.

2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en in de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6 als procesvereiste opgenomen. Bij besluit van 21 april 2017 is dit artikel gewijzigd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en - indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied - een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In de overzichtsuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017, zaaknummer 201608869/1/R3 inzake de ladder voor duurzame verstedelijking hanteert de Afdeling voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden de volgende uitgangspunten:

1. *Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.*
2. *Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.*
3. *Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m², kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.*
4. *Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², dient deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt.*

Voorliggend project bestaat uit de verbouw van het bestaande woongebouw van 6 zelfstandige en 17 onzelfstandige appartementen naar 23 zelfstandige appartementen. Bij deze ontwikkeling blijft het aantal woningen gelijk, evenals het aantal personen dat na de verbouw wordt geherhuisvest. Ook het ruimtebeslag (oppervlakte van de gebouwen) blijft door het bouwplan ongewijzigd. Gelet hierop behoeft de beoogde verbouw van het woongebouw niet te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is in onderhavig geval niet nodig.

2.3 Provinciaal beleid

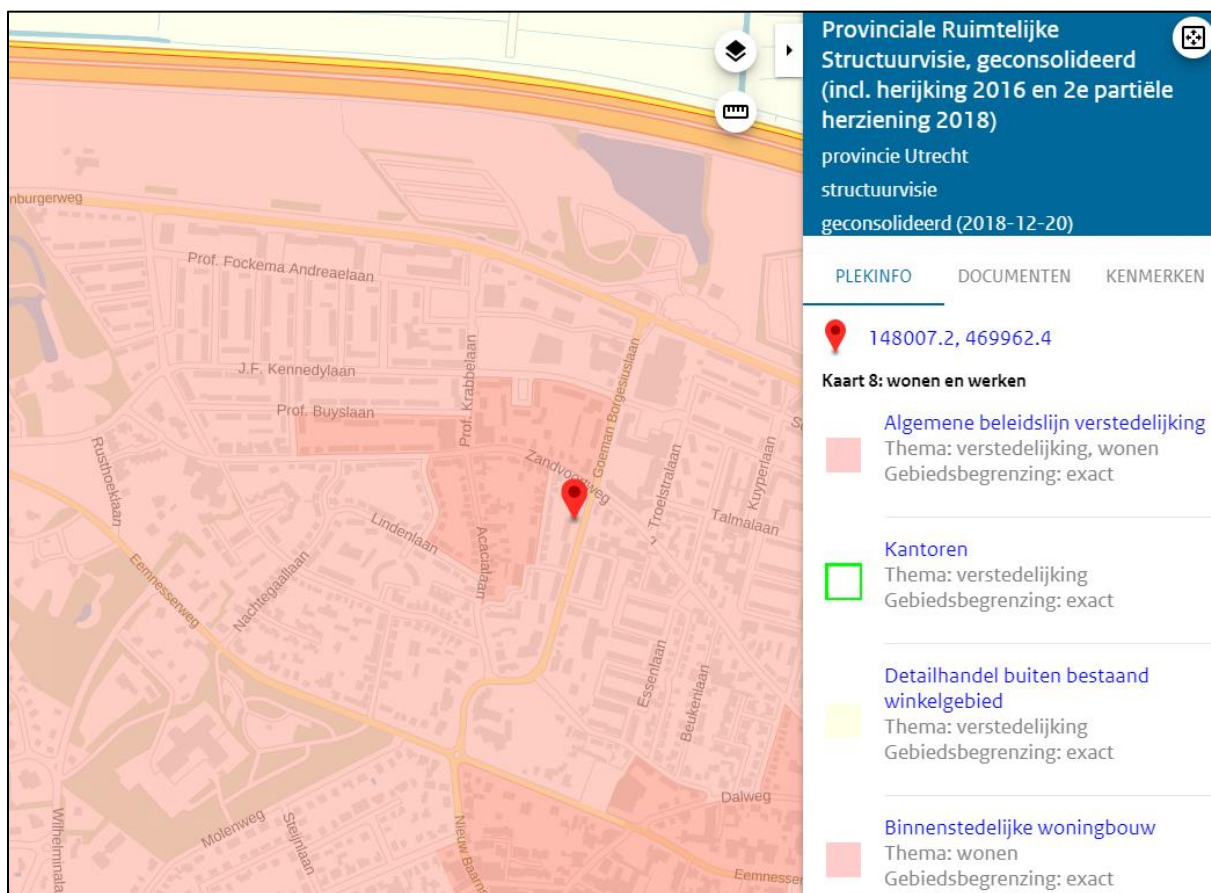
2.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (geconsolideerd, 20 december 2018) beschrijft de provincie Utrecht haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028, waarin de ambitie is geformuleerd om de provincie aantrekkelijk te houden om te wonen, werken en recreëren. De opgestelde Strategie Utrecht 2040 is daarbij de stip op de horizon. De doelen uit Strategie Utrecht 2040 vragen om een integrale aanpak die voor het provinciale ruimtelijk beleid resulteert in vier pijlers: duurzame leefomgeving, bescherming kwaliteiten, vitale dorpen en steden en dynamisch landelijk gebied. Het accent ligt daarbij op de binnenstedelijke opgave: De provincie wil ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag naar (woningen in) stedelijke woonmilieus,

vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en winkelpanden en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave. Het accent ligt ook op behoud en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied: de provincie wil deze kwaliteit behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw.

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie bevat de de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling tot 2028, de hoofdzaken van het te voeren ruimtelijk beleid en de wijze waarop de voorgenomen ontwikkelingen worden verwezenlijkt (uitvoeringsparagraaf). De visiekaart 2028 en de beleidskaart maken deel uit van de structuurvisie. De visiekaart geeft de door de provincie beoogde ontwikkeling tot 2028 weer en de beleidskaart bestaat uit kaartlagen en objecten. Aan elk object is in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie beleid gekoppeld.

Voor de projectlocatie is met name kaart 8 'wonen en werken' van belang met de aanduidingen algemene beleidslijn verstedelijking en binnenstedelijke woningbouw, die onderdeel zijn van genoemde pijler vitale dorpen en steden.



Uitsnede kaart 8 wonen en werken, Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (geconsolideerd)

De algemene beleidslijn verstedelijking heeft betrekking op de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wil de provincie de verstedelijking zoveel mogelijk koppelen aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk. Dit beleid sluit aan op de duurzame verstedelijkingsladder. De binnenstedelijke woningbouw heeft betrekking op de hoofdkeuze om in te zetten op binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vinden wij het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie wil stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

De projectlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en de beoogde verbouw van het woongebouw op de projectlocatie is er op gericht om de kwaliteit van de bebouwing te vergroten en de bebouwing courant te houden in de toekomst. Het project past daarmee binnen genoemde algemene beleidslijn en binnenstedelijke woningbouw.

Verder is voor de projectlocatie ook de kaart 4 'klimaat, energie en gezondheid van toepassing' met de relevante aanduidingen gezonde en veilige leefomgeving, klimaatadaptie en ruimte bieden voor duurzame energie.

Voor het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving is samenhang tussen ruimtelijke ordening en milieu belangrijk. Daarom zijn milieukwaliteiten als externe veiligheid, geluid, geur, lucht en donkerte, evenals bodem en water voor de provincie integraal onderdeel van gebiedsontwikkelingen. Dit weegt de provincie mee bij alle ruimtelijke ontwikkelingen en keuzen waarbij de provincie betrokken is. De provincie vraagt gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht te besteden aan de leefomgevingskwaliteit en aan de externe veiligheidsaspecten. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt in het volgende hoofdstuk aandacht besteed aan deze leefomgevingsaspecten, voor zover deze relevant zijn voor de projectlocatie.

De provincie streeft naar een klimaatbestendige leefomgeving met een veilig en goed leefklimaat. Hiervoor neemt de provincie verschillende maatregelen, zoals ruimte reserveren voor waterberging, versterking van de dijken en het verder ontwikkelen van een robuuste natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen vraagt de provincie aandacht voor een klimaatbestendige inrichting. Dat wil zeggen een (her)inrichting die rekening houdt met de thema's wateroverlast, watertekort, hitte en overstromingsrisico. In 2050 is Utrecht zo goed mogelijk klimaatbestendig en waterrobuust ingericht en bij (her)ontwikkelingen ontstaat geen extra risico op schade en slachtoffers voor zover dat redelijkerwijs haalbaar is. In het volgende hoofdstuk van de deze ruimtelijke onderbouwing komt het waterspect aan de orde, voor zover relevant voor de projectlocatie.

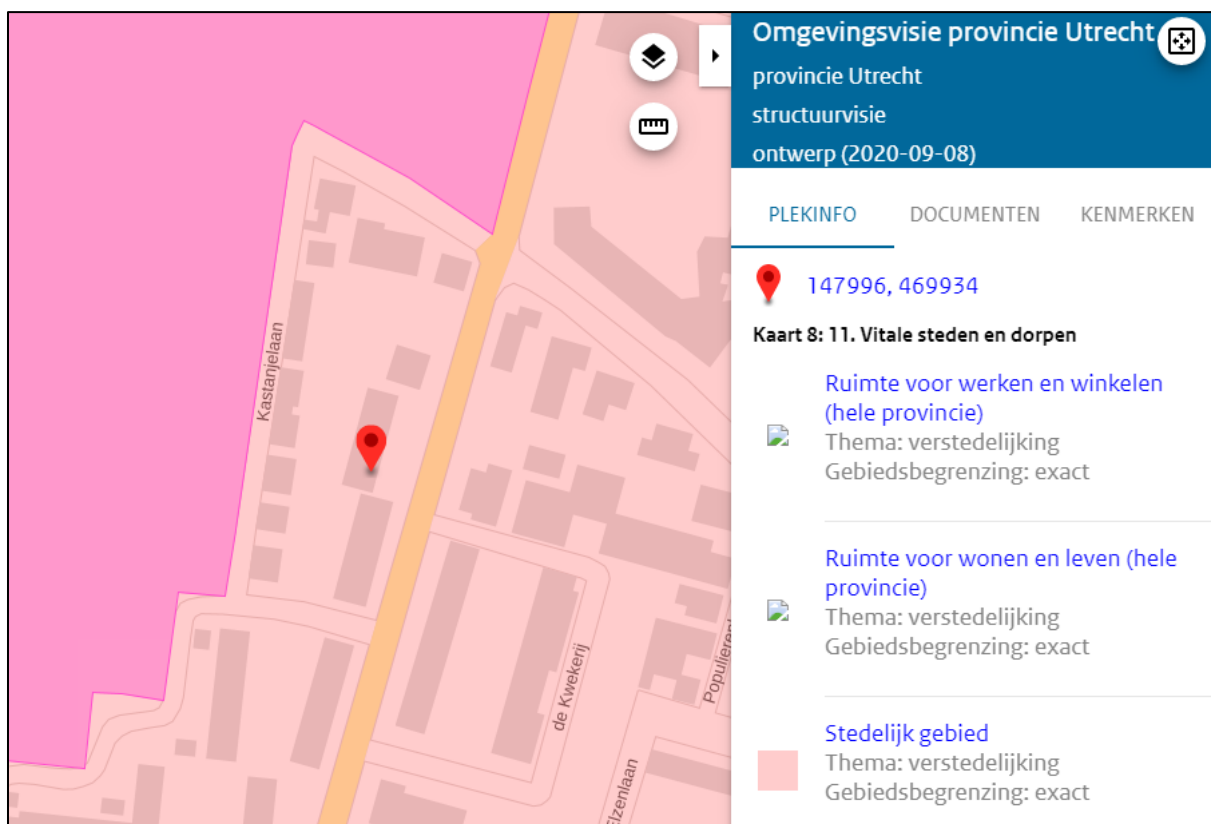
De provincie wil ook ruimte bieden voor duurzame energie door en stimuleert het gebruik van alle duurzame energiebronnen: windenergie, bio-energie, (diepe) geothermie, warmte-koudeopslag, zonne-energie, waterkracht en benutten van restwarmte. De provincie heeft de ambitie om in 2040 het grondgebied van de provincie Utrecht klimaatneutraal georganiseerd te hebben. Het gaat hierbij niet alleen om CO₂-reductie, maar ook om het onafhankelijk zijn van beperkt beschikbare fossiele brandstoffen. De ruimtelijke opgave hierbij is het ruimte bieden voor het duurzaam opwekken van energie en de mogelijkheden bieden om energie- of warmtevragende en energie- of warmteleverende

functies bij elkaar te brengen. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening daarom geregeld dat initiatieven voor duurzame energie onder voorwaarden zijn toegestaan. Bij verstedelijking en uitbreiding hiervan geldt als voorwaarde op dat ruimtelijke plannen een onderbouwing moeten bevatten over de wijze waarop het plan rekening houdt met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Het stimuleren van het gebruik van duurzame energiebronnen bestaat uit het ondersteunen van gemeenten bij de ruimtelijke afweging ten aanzien van duurzame energie en het ondersteunen van gebiedsprocessen.

De voorgenomen verbouw op de projectlocatie voorziet in het realiseren van 23 zelfstandige woon-eenheden. Het klimaat binnen deze woningen wordt geregeld door middel van een warmtepomp en de kap wordt volledig voorzien van zonnepanelen. Verder voldoet het bouwplan aan alle duurzaamheidseisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit.

2.3.2 Omgevingsvisie provincie Utrecht (ontwerp)

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie zal worden vervangen door de Omgevingsvisie provincie Utrecht. In deze Omgevingsvisie legt de provincie haar integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. De Omgevingsvisie is een instrument uit de Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2023 in werking treedt. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In deze Omgevingsvisie beziet de provincie groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang. Hiermee biedt de provincie ruimte voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, voor sociale samenhang en zorgt de provincie voor behoud of verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving.



Uitsnede kaart 8: 11. Vitale steden en dorpen, Omgevingsvisie provincie Utrecht (ontwerp)

Voor de projectlocatie is gelet op de aard van de ontwikkeling met name kaart 8: 11. Vitale dorpen en steden met de aanduidingen stedelijk gebied en ruimte voor wonen en leven van belang. De provincie

ziet de toekomstige ontwikkeling van woon- en werklocaties in samenhang met bereikbaarheid, en in samenhang met de overige opgaven en kwaliteiten zoals in de omgevingsvisie verwoord. Daarom hanteert de provincie bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

In aanvulling hierop wil de provincie onder voorwaarden ruimte bieden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

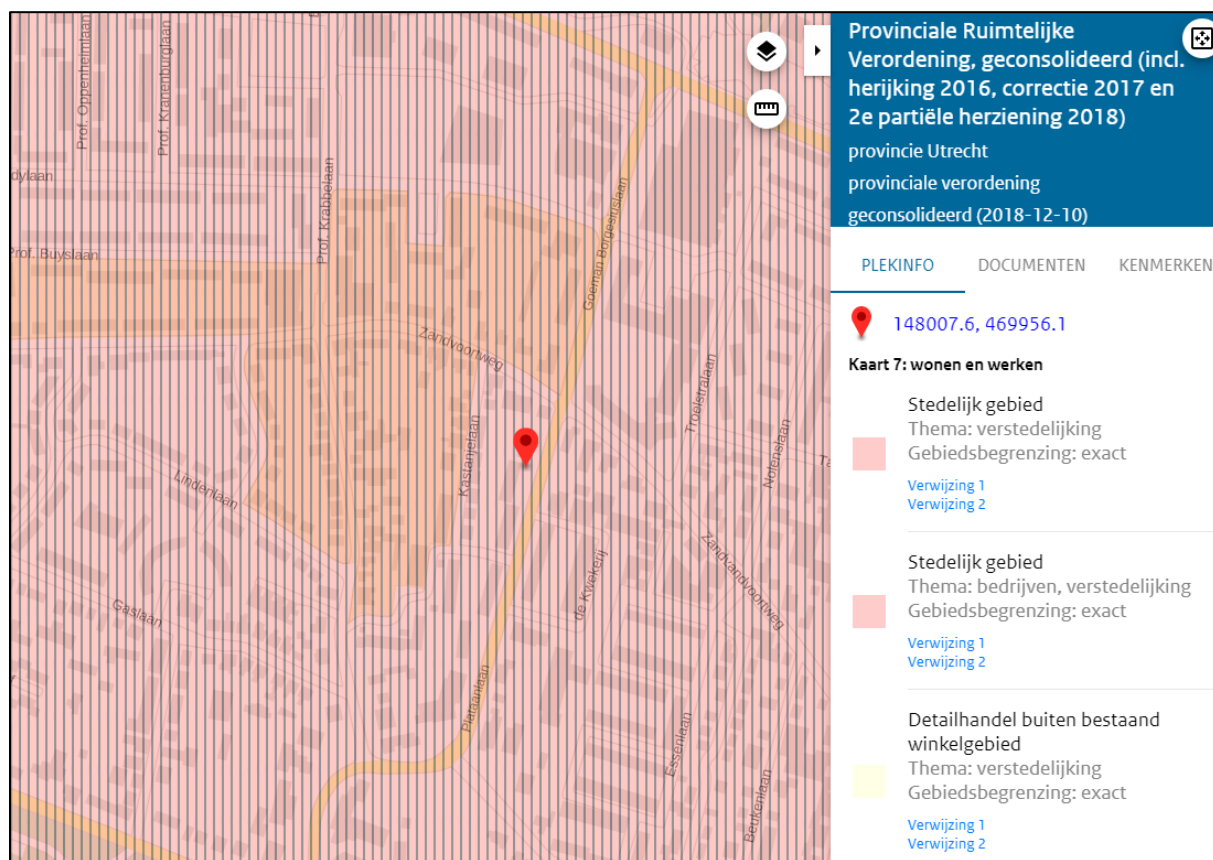
Naast voldoende woningen is de kwaliteit van de te bouwen woningen belangrijk. De provincie vindt dat eenieder in de provincie Utrecht een woning moet kunnen vinden die past bij de persoonlijke voorkeur, gezinssituatie en portemonnee. Daarbij wordt gestreefd naar een inclusieve samenleving, bijvoorbeeld door menging van typen woningen en woonmilieus in stadsdelen, wijken en kernen. Gezien de grote ruimtevraag die op de provincie afkomt, is het zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. Een groot gedeelte van de mensen woont graag in een stedelijke of dorpse omgeving. De menging en aanwezigheid van functies zoals wonen, werken en voorzieningen draagt bij aan deze aantrekkelijkheid. Binnen het stedelijk gebied van steden en dorpen is nog veel ruimte aanwezig die kan worden benut voor verdichting, herontwikkeling of intensivering. In de afgelopen jaren zijn er weliswaar al veel binnenstedelijke locaties ontwikkeld, maar er zijn nog steeds binnenstedelijke mogelijkheden en er komen continu nieuwe mogelijkheden bij. Door structurele economische veranderingen verliezen veel gebouwen en locaties hun oorspronkelijke functie en komen daarmee voor herontwikkeling in beeld. Deze drie aspecten maken dat de provincie blijft inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling.

De beoogde verbouw van het woongebouw op de projectlocatie betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die in lijn is met het beleid ten aanzien van thema verstedelijking, zoals verwoord in de ontwerp-omgevingsvisie.

2.3.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (geconsolideerd, 10 december 2018) is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) en artikel 4.1, derde lid van de Wro. Op basis van artikel 4.1, eerste lid van de Wro kunnen, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke besluiten. Hieronder vallen de bestemmingsplannen (inclusief de uitwerkings- en wijzigingsplannen), besluiten o.g.v. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waarbij afgeweken wordt van een bestemmingsplan, beheersverordeningen en projectuitvoeringsbesluiten op basis van de Crisis en herstelwet. Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De regels op grond van artikel 4.1, eerste lid van de Wro van de verordening richten zich primair tot gemeenteraden, verantwoordelijk voor het vaststellen van ruimtelijke plannen. De regels van de verordening hebben betrekking op nieuwe planologische besluiten. Dit betekent dat bijvoorbeeld vigerende ruimtelijke plannen niet onder de werking van de verordening vallen. Via de Provinciale Ruimtelijke Verordening kan uitvoering worden gegeven aan het ruimtelijke beleid, zoals verwoord in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.

Voor de projectlocatie is met name kaart 7 wonen en werken met de aanduiding Stedelijk gebied van belang. In artikel 4.1 Stedelijk gebied van de verordening zijn de volgende regels opgenomen:



Uitsnede kaart 7 wonen en werken, Provinciale Ruimtelijke Verordening (geconsolideerd)

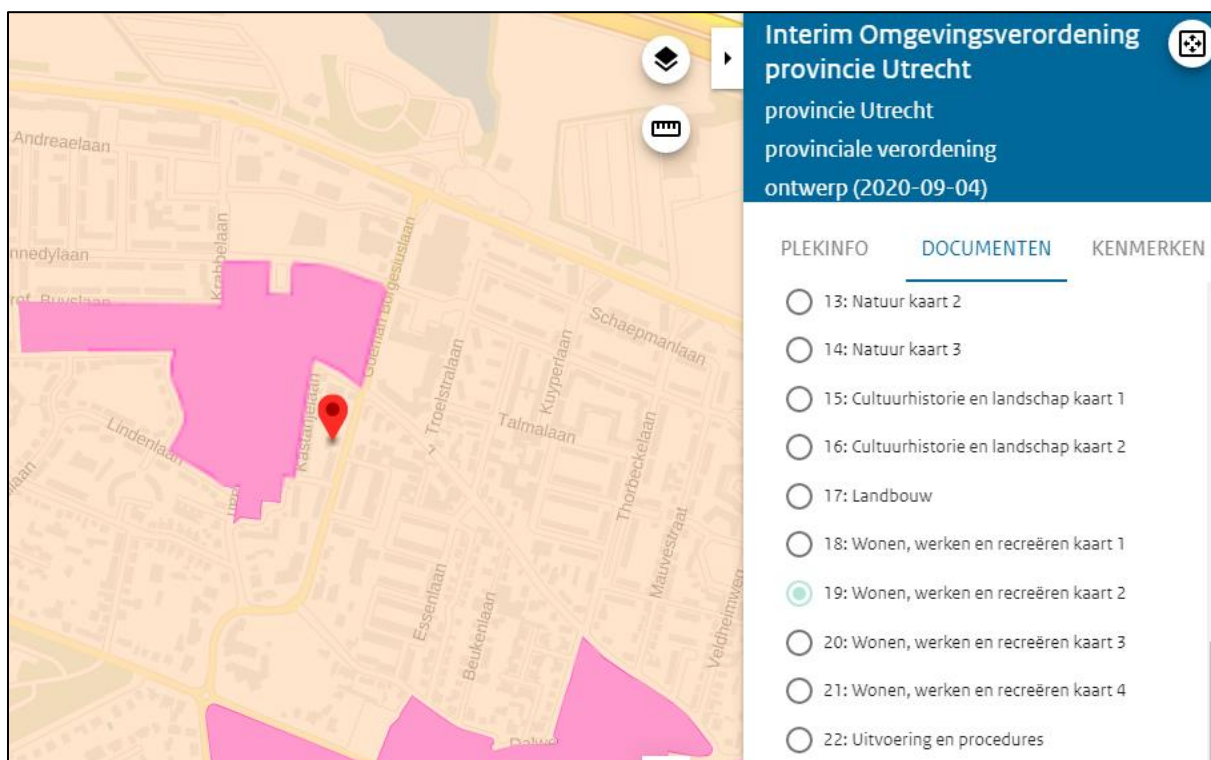
1. Als 'Stedelijk gebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Wonen en werken.
2. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.
3. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Voor de projectlocatie wordt een omgevingsvergunning verleend voor de verbouw van het bestaande woongebouw binnen het stedelijk gebied van Baarn. Voor het regelen van het binnenklimaat van de woningen wordt als duurzame energiebron gebruik gemaakt van een warmtepomp en de kap wordt volledig voorzien van zonnepanelen.

2.3.4 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht (ontwerp)

De interim omgevingsverordening vervangt bestaande verordeningen zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. Deze omgevingsverordening is een tijdelijke verordening die naar verwachting op 1 april 2021 inwerking zal treden en een looptijd zal hebben tot 1 januari 2022. Dan treedt, als de Omgevingswet van kracht is, de omgevingsverordening inwerking. De interim omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. Andere voorbeelden van direct werkende

regels zijn de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten. Regels over bijvoorbeeld een vergunningplicht gelden ook voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers.



Uitsnede "Wonen, werken en recreëren kaart 2", Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

Voor de projectlocatie zijn volgens de bij de omgevingsverordening behorende kaart direct werkende regels en instructieregels van toepassing met betrekking tot de thema's bodem, infrastructuur, verkeer en vervoer, energie, natuur, water, cultuurhistorie, landbouw, werken, recreatie, wonen, economie, landschap en overig. Gelet op de aard en omvang van het bouwplan zijn alleen de regels met betrekking tot het thema werken, recreatie, wonen relevant, in casu de instructieregel verstedelijking:

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk Gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk Gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma woningbouw;
 - b. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
3. Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Deze instructieregel vloeit voort uit de duurzame verstedelijkingsladder die in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen. Zie ook paragraaf 2.2.3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.4 Gemeentelijk beleid

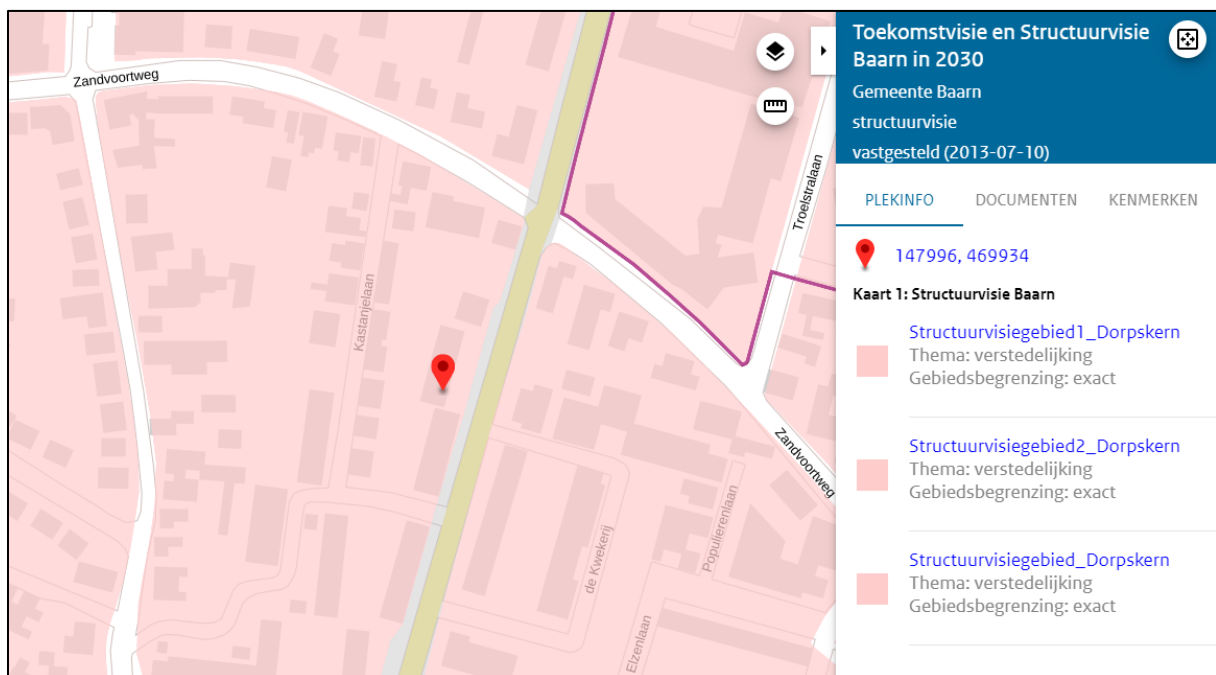
2.4.1 Toekomstvisie en Structuurvisie "Baarn in 2030"

In deze Toekomstvisie en de hieruit voortvloeiende Structuurvisie is aangegeven wat het wensbeeld is voor 2030 en hoe Baarn dit wensbeeld denkt te bereiken. Deze Toekomstvisie bevat een integrale visie en een thematische visie, die beide zijn uitgewerkt in de Structuurvisie. In de integrale visie zijn de

bestaande kernkwaliteiten van Baarn beschreven en is aangegeven hoe hiermee omgegaan kan worden en in de thematische visie is de visie per thema verder uitgewerkt. Dit zijn de volgende thema's: hoogwaardig wonen, levendig centrum met een hoog voorzieningenniveau, groene en blauwe vertoeftplekken, bestendige bedrijvigheid, sociale samenhang en bestuurlijke zelfstandigheid, bereikbaar en leefbaar en duurzaam en klimaatbestendig.

Voor het beoogde initiatief op de projectlocatie is met name het thema hoogwaardig wonen van belang. Eén van de kernidentiteiten waar Baarn op bouwt is 'hoogwaardig wonen'. 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 en wonen met zorg. Met betrekking tot het thema wonen met zorg is het beleid sinds vele jaren erop gericht dat mensen met een (intensieve) zorgvraag de zorg in een zo normaal mogelijke leefsituatie zouden moeten krijgen. Het aantal plaatsen in zorginstellingen moet worden afgebouwd (extramuralisering). Ook in Baarn zullen mensen zo lang mogelijk in hun bekende woonsituatie zorg moeten kunnen ontvangen. Een passend woonzorgaanbod is voor hen noodzakelijk. Dit betekent dat in Baarn het aanbod van wonen, welzijnsdiensten en zorg op elkaar moet worden afgestemd. De gemeente wil ontwikkelingen rond wonen met zorg faciliteren door de ketensamenwerking van aanbieders van wonen, diensten, welzijn en zorg te bevorderen. Daarnaast is bij voorkeur nabijheid - maar in elk geval een goede bereikbaarheid - van voorzieningen gewenst. De gemeente wil dan aansluiten bij reeds aanwezige voorzieningen in het centrum van Baarn. Op niet al te grote afstand van het centrum zullen bij voorrang woon-zorgarrangementen toegevoegd moeten worden, zodoende kunnen ook zorgbehoevenden makkelijker deelnemen aan het leven in het centrum.

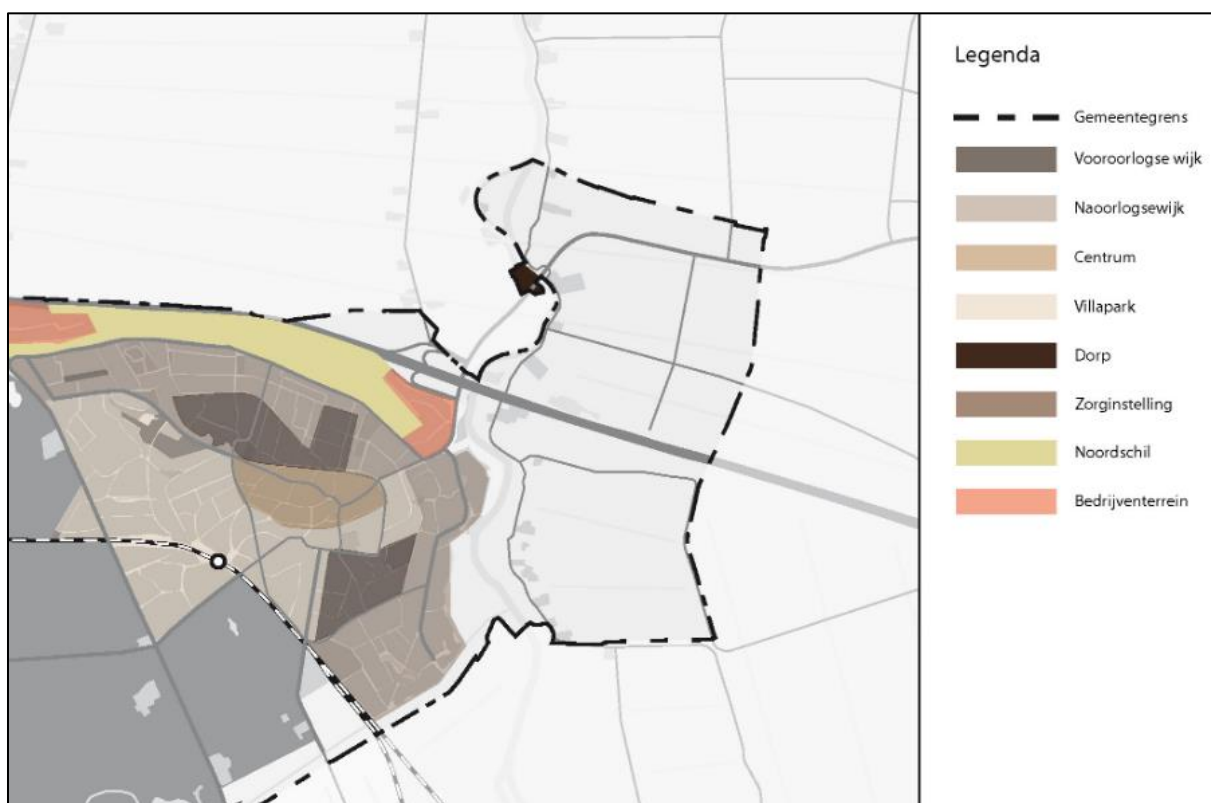
De beoogde ontwikkeling op de projectlocatie blijft voorzien in een passende huisvesting van mensen met een zorgvraag (thuiszorg) op een relatief korte afstand van het centrum en past als zodanig binnen het thema hoogwaardig wonen.



Uitsnede kaart Toekomstvisie en Structuurvisie Baarn in 2030

Het ruimtelijk raamwerk van de gemeente Baarn is verder uitgewerkt in de integrale ruimtelijke structuurvisie, gezien vanuit de Baarnse kenmerken (c.q. thema's in de toekomstvisie). Op de bij deze structuurvisie behorende structuurvisiekaart zijn de ontwikkelingen en opgaven voor de komende circa tien jaar verbeeld zoals opgenomen in het uitvoeringsprogramma. Het is belangrijk vast te stellen dat de structuurvisiekaart geen bestemmingsplankaart is en dat deze geen ontwikkelingen onwrikbaar vastlegt. Het gaat om de hoofdlijnen van beleid, die weer verder worden uitgewerkt in gebiedsplannen, masterplannen, stedenbouwkundige plannen en bestemmingsplannen

De projectlocatie ligt in een kerngebied dat op structuurvisiekaart is aangewezen als dorpskern. Binnen het thema hoogwaardig wonen is de bestaande situatie kort beschreven waarbij de kern Baarn op kaart is ingedeeld in een zestal gebieden. De projectlocatie ligt in een gebied dat is aangeduid als 'vooorlogse wijk'. Het vooroorlogse woongebied is gesitueerd nabij het centrum en betreft voornamelijk arbeiders- en middenstandswoningen, vrijstaand of in blokken en complexen. De woningen zijn over het algemeen voorzien van relatief kleine tuinen. De vooroorlogse wijken worden van oudsher gekenmerkt door functiemenging. Het gaat daarbij overwegend om kleinschalige bedrijfsactiviteiten en detailhandel. Daarnaast zijn binnen het thema hoogwaardig wonen de gewenste ontwikkelingen beschreven, die voornamelijk betrekking hebben op inbreiden binnen de bebouwde kom, waarvoor op kaart de potentiële inbreidingslocaties voor wonen zijn aangegeven. Dit zijn de locaties voor transformatie, herstructurering naar woningbouw of vervangende nieuwbouw.



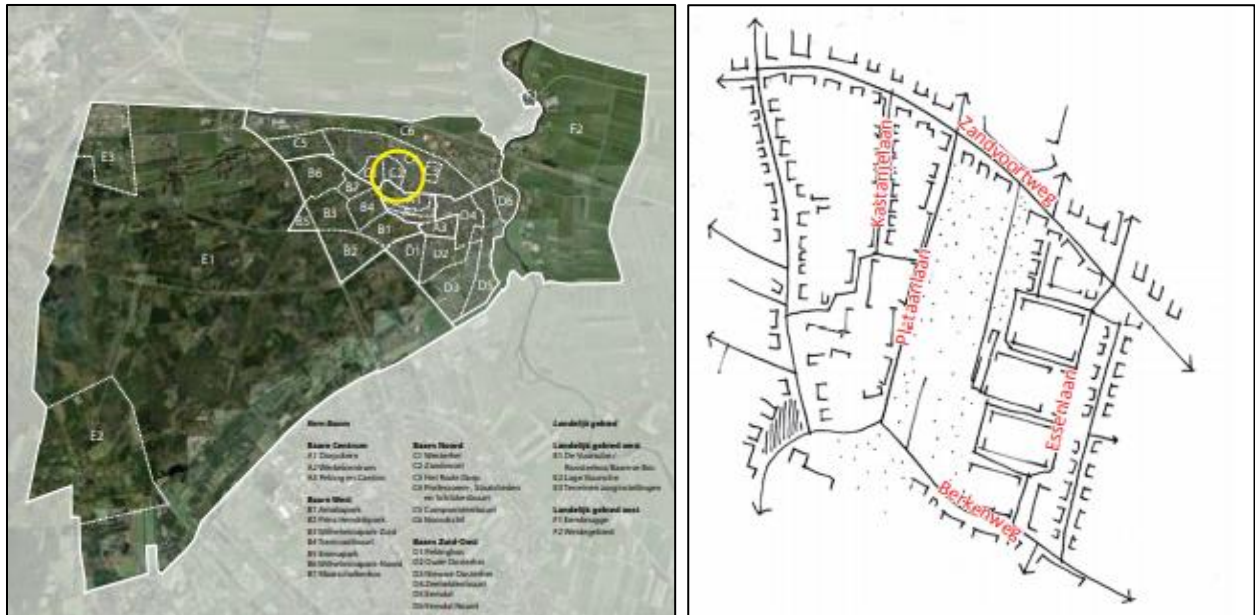
Uitsnede kaart bestaande kwaliteiten

De projectlocatie is een bestaande woningbouwlocatie en als zodanig geen inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom. Wel voorziet het plan in een optopping van het gebouw met een gewijzigde indeling van woonruimte op de begane grond en verdieping(en) teneinde de kwaliteit van de bebouwing te vergroten. Dit levert een positieve bijdrage aan het gemeentelijk thema 'hoogwaardig wonen'.

2.4.2 Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn van 14 januari 2014 is het welstands- en kwaliteitsbeleid van de gemeente vastgelegd. In deze nota bevat zijn per deelgebied de waardevolle karakteristieken, aandachtspunten en ambities beschreven, waarmee de initiatiefnemer al bij het begin van het ontwerpproces van belangrijke informatie wordt voorzien om te komen tot een passend ontwerp. Daarnaast is in deze nota een toetsingskader opgenomen met welstandscriteria en richtlijnen die worden gehanteerd bij het beoordelen van de visuele kwaliteit van een bouwplan.

De projectlocatie is gelegen in deelgebied C2 Baarn-Noord, Zandvoort en wordt begrensd door de Zandvoortweg - Beukenlaan - Berkenweg - Plataanlaan - Acacialaan.



Overzicht deelgebieden

Deelgebied C2 Baarn-Noord, Zandvoort

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit zijn de ruimtelijke kenmerken van dit deelgebied als volgt samengevat:

- de buurt Zandvoort heeft een woonfunctie;
- de buurt heeft geen eenduidige stedenbouwkundige structuur, als gevolg van de verschillende ontwikkelingsperioden;
- de leeftijd van de panden varieert sterk: vanaf 1870 tot zeer recent;
- de bebouwing omvat vrijstaande woonhuizen in combinatie met rijtjeswoningen en lage gestapelde eenheden;
- de bouwstijlen zijn overwegend traditioneel (baksteen met pannendaken), op enkele plekken afgewisseld door modernere bouwwijze met traditionele materialen;
- de bebouwing heeft in het algemeen 2 bouwlagen met kap;
- in de wijk is vrijwel geen openbaar groen aanwezig en weinig openbare ruimte.

De aandachtspunten en ambities zijn hierbij als volgt geformuleerd:

Gebouwen

- Volg bij nieuw- of herbouw de oorspronkelijke rooilijnen
- Neem bij verbouw bestaande karakteristieke details tot uitgangspunt
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik

Percelen

- Houd de ruimte open, gebruik lage open erfscheidingen langs de straten of gemetselde muurtjes gecombineerd met hagen en ander groen;
- behoud de ruimte van het straatprofiel niet alleen in het openbare deel, maar van gevel tot gevel;
- laat verharding in de voortuin achterwege; groen bepaalt de kwaliteit;
- houd de voortuinen open: plaats geen bouwwerken (zoals carports) vóór de voorgevel.

Openbare ruimte

- Zorg voor een eenduidige herkenbare vormgeving in het profiel van straten en lanen, in traditionele materialen: rijweg, rabatstroken en trottoirs;
- zorg goed voor de laanbomen; zij bepalen de 'groenheid' van deze wijk;
- wees extra zorgvuldig met de openbare ruimte en de verschillende erfscheidingen rond Essenlaan.

Het *ruimtelijke streefbeeld* in dit deelgebied is:

- traditionele bouwvormen, baksteen gevels en royale kappen, zorgvuldig gedetailleerd;
- open voortuinen met vriendelijke, lage erfscheidigen aan de straat;
- straten met traditionele materialen (zoals klinkers) voor rijweg en trottoirs;
- behoud van bomen op strategische plekken en toevoegen openbaar groen bij herinrichting.

Toetsingscriteria deelgebied C2

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

Algemene welstandscriteria

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat:

- het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is (relatie tussen bouwwerk en omgeving);
- verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit (betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context);
- er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat (evenwicht tussen helderheid en complexiteit);
- het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen (schaal en maatverhoudingen);
- materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

In het ontwerp van het verbouwplan op de projectlocatie is rekening gehouden met de in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn voor dit deelgebied geformuleerde aandachtspunten en ambities. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal het bouwplan hieraan toetsen.

2.4.3 Visie Wonen 2019

De Visie Wonen 2019 is door de raad vastgesteld op 25 september 2019. Deze visie is een herijking van de visie uit 2016, waarin vier ambities centraal stonden: 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 deze iets aangescherpt, passend bij de huidige tijd. Een vijfde ambitie is toegevoegd: het ruimte bieden aan alternatieve woonwensen.

Evenwichtige bevolkingsopbouw

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 bevolkingsspiramide 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.

Toegankelijke en comfortabele woningvoorraad

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 besteden we preventief aandacht 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.

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.

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. Er is een structureel tekort aan sociale huurwoningen. Tegelijkertijd zijn er tekorten in de middenhuur en goedkopere koopsector. Om verschillende inkomensgroepen reële kansen te bieden om in Baarn te (blijven) wonen, wil de

gemeente een gevarieerde opbouw van de betaalbare huur- en koopvoorraad en vraagt daarbij de hulp van corporaties die Baarn tot hun werkgebied mogen rekenen. 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.

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. De gemeente wil in Baarn ook ruimte geven aan het verwezenlijken van deze alternatieve woonwensen. Woningbouwlocaties bieden hier ruimte voor.

In 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. De inzet voor de komende jaren zijn vanuit de analyses naar de volgende opgaven vertaald:

Evenwichtige bevolkingsopbouw

- 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.

Toegankelijke en comfortabele woningvoorraad

- 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.

Verduurzaming van woningen

- 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.

Ruimte in sociale huur en tussen huur en koop

- toevoegen van sociale huurwoningen, gericht op 3.000 woningen richting 2025. 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.

Kansen voor het verwezenlijken van alternatieve woonwensen

- Stimuleren en faciliteren ontwikkeling van specifieke alternatieve woonvormen met een breed maatschappelijk belang.

Vanuit deze woonvisie toetst de gemeente woningbouwplannen aan het afwegingskader woningbouw. 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 zal de gemeente enerzijds voldoende planologische ruimte voor nieuwbouw moeten hebben, gericht op continuïteit in woningbouw de komende tien jaar. Daartoe wil de gemeente minimaal 1.000 woningen in de planning hebben. Hierbij wordt rekening gehouden 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 zal inzet moeten worden gericht op die plannen die voor de korte termijn gerealiseerd kunnen worden.

Samengevat weegt de gemeente woningbouwplannen als volgt af:

	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 beoogde verbouw van het woongebouw naar 23 zelfstandige appartementen voor mensen met zorgvraag past binnen de in de Visie Wonen geformuleerde ambities van een toegankelijke en comfortabele woningvoorraad en een verduurzaming van de woningvoorraad. De verbouw is gericht op een vergroting van de kwaliteit van de bebouwing met een duurzame energievoorziening (waterpomp en zonnepanelen).

3. Gevolgen van het project

3.1 Ruimtelijk en functioneel

In deze paragraaf worden de ruimtelijke en functionele gevolgen van de beoogde verbouw van het bestaande woongebouw beschreven, waarbij ook de beeldkwaliteit aan de orde komt.

Bouwplan

Deze verbouw bestaat uit een optopping van het gebouw om de kwaliteit van de bebouwing te vergroten en de bebouwing courant te houden in de toekomst. De doelgroep blijft gelijk: mensen met een zorgvraag. Op onderstaande afbeeldingen is een impressie van het verbouwplan en de indeling in de bestaande en nieuwe situatie weergegeven:



Ligging van het verhoogde woongebouw in de bebouwde omgeving (zicht op achtergevel van woongebouw)



Ligging van het verhoogde woongebouw in de bebouwde omgeving (zicht op voorgevel van woongebouw)



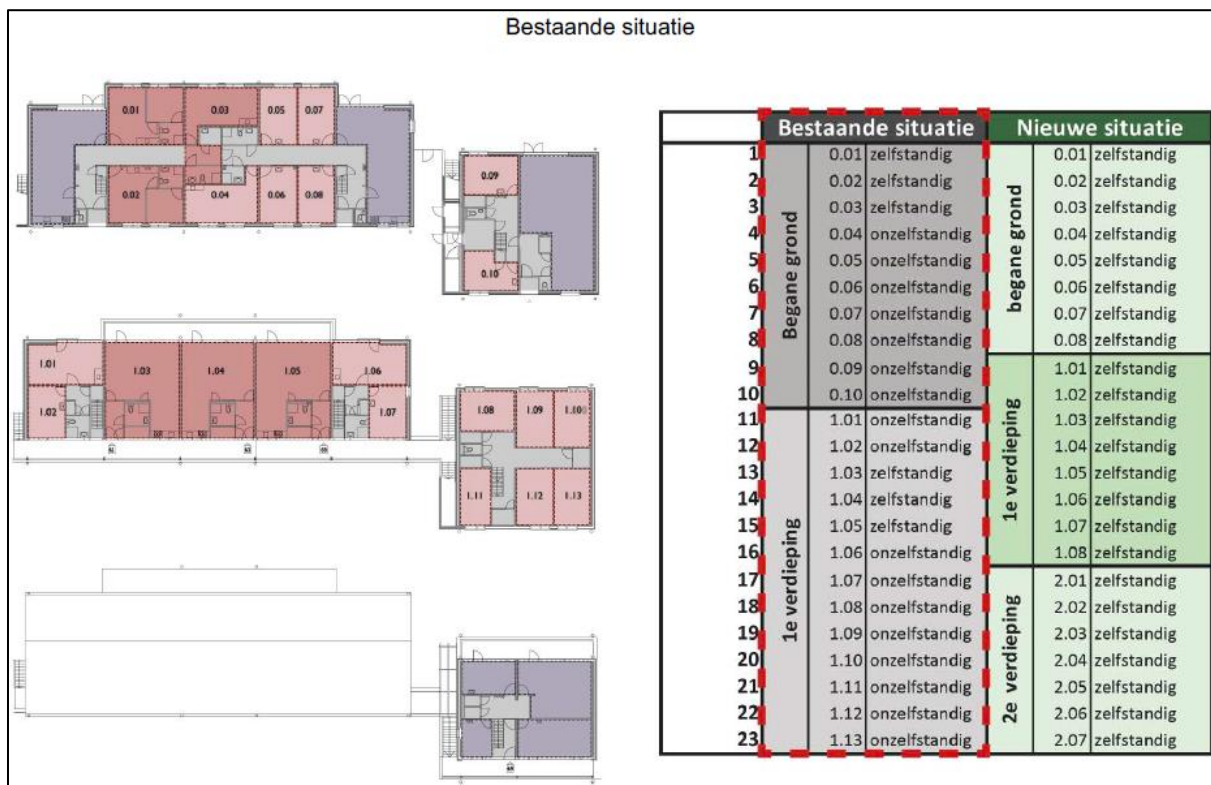
Voorgevelaanzicht /straatbeeld



Achtergevel



Doorsnede



Indeling begane grond en eerste verdieping in de bestaande situatie.



Indeling begane grond in de nieuwe situatie



Indeling eerste verdieping in de nieuwe situatie



Indeling tweede verdieping in de nieuwe situatie

Ruimtelijk (stedenbouwkundig en beeldkwaliteit)

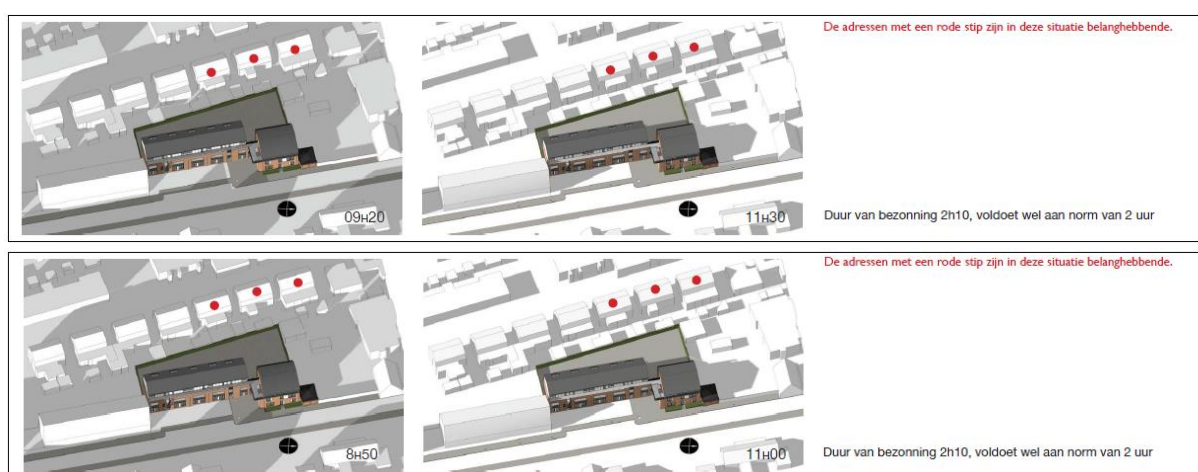
In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn zijn de ruimtelijke kenmerken beschreven van het deelgebied C2 Zandvoort, waarin de projectlocatie is gelegen: deze buurt heeft een woonfunctie. Als gevolg van de verschillende ontwikkelingsperioden heeft de buurt geen eenduidige stedenbouwkundige structuur en varieert de leeftijd van de panden sterk (vanaf 1870 tot zeer recent). De bebouwing omvat vrijstaande woonhuizen in combinatie met rijtjeswoningen en lage gestapelde eenheden. De bouwstijlen zijn overwegend traditioneel (baksteen met pannendaken) en op enkele plekken afgewisseld met modernere bouwwijze met traditionele materialen. De bebouwing heeft in het algemeen twee bouwlagen met kap. In de wijk is vrijwel geen openbaar groen aanwezig en weinig openbare ruimte.

De beoogde planontwikkeling voorziet in een renovatie van het woonzorggebouw op de projectlocatie, waarbij aan het langgerekte gebouw een terugliggende verdieping met aan de voorzijde een galerij is toegevoegd met een asymmetrische kap (laag in de achtergevel) met dakramen in de achterzijde van de kap. Met deze asymmetrische kap rekening is gehouden met de privacy van omwonenden. Het zicht op de tuinen van de achterburen is hiermee niet of nauwelijks toegenomen t.o.v. de huidige situatie. De bouwhoogte is gelijk aan de bestaande bouwhoogte van het rechtergedeelte van het gebouw. In het ontwerp van de voorgevel is gekozen voor een eenduidig straatbeeld. Conform de toetsingscriteria voor deelgebied C2 zijn de gevelindelingen evenwichtig en samenhangend. De bouwkundige veranderingen passen in de stedenbouwkundige structuur en sluiten aan bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan. Het gebouw is voorzien van kappen met nok en eenduidige dakramen in de achterzijde van de kap van het linkergedeelte van het gebouw. De kap wordt volledig uitgevoerd met zonnepanelen. De bestaande uitbouw aan de achterzijde van het linkergedeelte van het gebouw is ondergeschikt aan het hoofdvolume.

In de presentatie van XL Architecten is op pagina's 16 t/m 19 een algemene bezonningsstudie uitgewerkt, waarin de midden zonnestand van 21 maart en 23 september, de hoogste zonnestand op 21 juni en de laagste zonnestand op 22 december zijn weergegeven. De schaduwwerking is het grootst op 19 februari en 21 oktober vanwege de lage stand van de zon. Na 19 februari zal de situatie elke dag verbeteren tot en met 21 juni, wanneer de zon op haar hoogst staat en er dus nauwelijks schaduwwerking is. Daarna wordt de schaduwwerking weer elke dag een beetje groter tot het einde van de onderzoeksperiode op 21 oktober. Vanwege dit 'parabolische' effect volstaat het om de schaduwwerking op drie dagen te onderzoeken: 19 februari, 21 juni en 21 oktober.

Er bestaan in Nederland geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezonning voor bebouwing. De gemeente is daarom vrij om een eigen invulling te geven aan de eisen omtrent bezonning. Wel zijn er normen van TNO, waaronder de lichte norm die in deze bezonningsstudie is gehanteerd. Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. De TNO normen kunnen worden getoetst aan de hand van een bezonningsstudie. Bij deze bezonningsstudie is gebruik gemaakt van een 3D computermodel, waarbij de bouwmassa van de bebouwing in 3D wordt uitgetekend. De beschaduwing door de zon gedurende een etmaal kan met software worden uitgetekend. Daarbij wordt de schaduwval in de huidige situatie vergeleken met de schaduwval na realisatie van de optopping.

De adressen met een rode stip (op onderstaande afbeeldingen) zijn in deze situatie belanghebbende, die een lichte beperking van bezonning hebben. De duur van de bezonning, zowel vanaf het begin en einde van de toetsingsperiode is 2 uur en 10 minuten, waarmee aan de norm van 2 uur wordt voldaan.



Functioneel

In functionele zin is de projectlocatie gelegen in een overwegend woongebied. In ondergeschikte mate komen er ook andere functies voor, zoals kleinschalige bedrijvigheid, een horecagelegenheid, detailhandelsfuncties en maatschappelijke functies (woon/zorginstelling). Het bouwplan voorziet in de verbouwing van een mix van zelfstandige en onzelfstandige woningen naar enkel zelfstandige woningen voor mensen met een zorgvraag (zorg op afstand). De voorgenomen planontwikkeling heeft geen functionele wijziging tot gevolg.

3.2 Verkeer en parkeren

Vanuit de toets inzake de parkeernormering wordt geconcludeerd dat het bestaande gebouw 6 zelfstandige en 17 onzelfstandige appartementen bevat en de bestemming wonen heeft. De beoogde verbouw van het gebouw voorziet in de realisatie van 23 zelfstandige appartementen. Voor zelfstandige appartementen geldt weliswaar een hogere parkeernorm dan voor onzelfstandige appartementen, maar deze appartementen zullen bewoond gaan worden door bewoners die een bepaalde mate van zorg nodig hebben. Deze bewoners beschikken, gelet op hun mogelijkheden, niet over een auto. Veelal zal als passagier worden gereisd of zelfstandig op een daartoe aangepaste fiets. De wijziging naar zelfstandige zorgappartementen heeft daarmee geen extra parkeerdruk tot gevolg. Daarmee is er vanuit verkeer en parkeren geen bezwaar tegen het bouwplan. Op basis van de Nota Parkeernormen Baarn 2014-2019 moeten wel 5 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers worden gerealiseerd. Op onderstaande tekening zijn deze 5 fietsparkeerplaatsen aangegeven.



Plattegrondtekening met aanduiding 5 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers

3.3 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor veel nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. De beoogde verbouw op de projectlocatie heeft betrekking op een optopping van het gebouw, waarbij geen bodemingrepen plaatsvinden, zodat het initiatief geen invloed heeft op de bodemgesteldheid en er geen noodzaak is voor een bodemonderzoek. Het aspect bodem heeft geen belemmeringen voor het initiatief.

3.4 Geluid

Bij een nieuwe geluidgevoelige ontwikkeling dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh) en dat er, op grond van de Wet ruimtelijke ordening, sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Indien van toepassing, dient aanvullend te worden aangetoond dat voldaan wordt aan het gemeentelijk geluidbeleid. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is daarom alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een weg en waarbij

sprake is van geluidgevoelig bestemmingen. De geluidbelasting dient per gezoneerde weg te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden.

Geluidzones langs wegen

In artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn de geluidzones langs wegen vastgesteld. Binnen de vastgestelde geluidzones zijn de regels van de Wgh van toepassing. Buiten deze geluidzones is de Wgh niet van toepassing. In onderstaande tabel 1 is een overzicht gegeven van de gehanteerde zones overeenkomstig artikel 74 van de Wgh. Wegen gelegen binnen een woonerf of wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur vallen buiten de werkingssfeer van de Wgh. De zone strekt zich uit aan weerszijden van de weg gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook.

Aantal rijstroken	Breedte van de geluidzone (meter)	
	<i>Stedelijk gebied</i>	<i>Buitenstedelijk gebied</i>
1 of 2	200	250
3 of 4	350	400
5 of meer	350	600

Tabel 1 Zonebreedte als functie van het aantal rijstroken

Volgens deze wet dienen nieuwe woningen aan grenswaarden te voldoen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB (Lden) voor wegverkeerslawaaï. Voor stedelijk gebied geldt bij bestaande wegen een maximale ontheffing hogere grenswaarde van 63 dB (Lden) voor wegverkeerslawaaï. Voor buitenstedelijk gebied (en hieronder valt ook de situatie van een woning in stedelijk gebied doch binnen de onderzoekszone van een auto(snel)weg) geldt een maximale ontheffingswaarde van 53 dB (Lden).

Toetsing

Het project ligt aan de Plataanlaan te Baarn. Deze weg heeft een snelheidsregime van 30 km/uur en valt dus buiten de werkingssfeer van de Wet geluidhinder. De wegen rondom het project in een straal van 200 meter zijn allemaal niet-gezoneerde wegen. De enige weg die in aanmerking komt is de noordelijk gelegen rijksweg A1 met ter plaatse 8 rijbanen. De kortste afstand vanaf de noordelijke kopse gevel van het gebouw tot aan de rand van de weg bedraagt circa 579 meter en daarmee ligt de optopping van het gebouw dus in de zone van de A1, zie hiernavolgende figuur 1.

Zeer waarschijnlijk ligt de geluidbelasting op de gevel van deze optopping op of onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege de volgende redenen:

- Ter plaatse van de kortste verbinding tussen de A1 en het project ligt langs de A1 een geluidscherm van 2 meter hoogte en circa 2 km lengte;
- Tussen de A1 en het project ligt nog een woonwijk, die het geluid afschermt, absorbeert en dempt;
- Het gebouw met de geplande optopping wordt afgeschermd door het andere gebouw, dat bij dit woon/zorgcomplex hoort. De hoogte van dat gebouw is circa 9,22 meter en daarmee even hoog als de optopping;
- De meest noordelijke kopgevel van het gebouw met de optopping is een geheel blinde gevel en valt dus buiten de beoordeling van de Wet geluidhinder;
- De voor- en achtergevel van de optopping liggen loodrecht op de A1 en hebben dus een 3 dB lagere waarde dan de waarde op de kopgevel van het gebouw.



Figuur 1 Overzicht situatie met rijksweg A1

Vanwege deze redenen is het de verwachting dat de geluidbelasting vanwege de A1 onder de voorkeursgrenswaarde ligt.

Op 25 juli 2022 heeft het GeluidBuro met een snelle berekening via Geomilieu de geluidbelasting bepaald op de noord-, oost- en westgevel van het pand. Hierbij zijn de gangbare rekenmethodes en randvoorwaarden gehanteerd.

Uit het rekenmodel blijkt dat ter plaatse van de Plantaanlaan 57-63 een Lden wordt berekend van ten hoogste 47 dB op de westgevel. Op de andere gevels bedraagt het geluidniveau vanwege wegverkeerslawaai op de A1, 44 en 46 Lden. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde vanwege de A1.

Conclusie

Het project ligt alleen in de zone van de Rijksweg A1, maar omdat de geluidbelasting vanwege het verkeer op de weg op of onder de voorkeursgrenswaarde ligt, is er vanuit akoestisch oogpunt geen bezwaar tegen het bouwplan.

Bouwbesluit

In het Bouwbesluit, hoofdstuk 3, artikel 3.3, lid 1 is het volgende opgenomen: "Bij een krachtens de Wet geluidhinder of de Tracéwet vastgesteld hogere-waardenbesluit is de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner dan het verschil tussen de in dat besluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidbelasting voor industrie-, weg- of spoorweglawaai en 35 dB(A) bij industrielawaai, of 33 dB bij weg- of spoorweglawaai".

Omdat de geluidbelasting op de gevel van de nieuwe geluidgevoelige optopping ten gevolge van de gezoneerde wegen (in dit geval is dat alleen de A1) op of onder de voorkeursgrenswaarde ligt, is er geen sprake van een te verlenen hogere waarde. Dat betekent, dat het in deze situatie niet nodig is om een onderzoek uit te voeren naar de geluidwering van de gevel. Er dient wel te worden voldaan aan artikel 3.2 van het Bouwbesluit: “Een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering met een minimum van 20 dB”.

Samenvattend kan gesteld worden dat er akoestisch gezien geen nadere onderzoeksplicht rust op de uitvoering van dit project.

Geluidbelasting Plataanlaan

De gemeente Baarn heeft de verkeersintensiteit op de Plataanlaan verstrekt. Deze gegevens zijn afkomstig van een verkeerstelling uit 2016. De werkdagintensiteit is dan 3860 motorvoertuigen per etmaal. Om de geluidbelasting op de gevel van de optopping van het gebouw te berekenen zijn de volgende stappen uitgevoerd:

- Het werkdaggemiddelde is omgerekend naar het weekdaggemiddelde door het werkdaggemiddelde te vermenigvuldigen met een factor 0,92. Daarmee wordt de weekdaggemiddelde verkeersintensiteit per etmaal gelijk aan 3551 motorvoertuigen;
- De verkeersgroei per jaar voor dit type weg wordt op 1% per jaar gesteld. Daarmee wordt de weekdaggemiddelde verkeersintensiteit in het maatgevende jaar 2030 gelijk aan 4082 motorvoertuigen;
- Bij de verkeersgegevens is geen verdeling over de drie dagperioden en over de driemotorvoertuigcategorieën gegeven. Deze waarden worden overgenomen uit de standaardverdeling van een wijkontsluitingsweg, waarbij in onze situatie een andere snelheid wordt aangehouden. Zie hiervoor figuur 2;
- Het waarneempunt op de voorgevel van de optopping heeft een waarneemhoogte van 7,2 meter;
- De kortste afstand tussen de voorgevel van het gebouw en de as van de weg bedraagt 13,2 meter;
- Het gebied tussen de voorgevel en de as van de weg is voor 60% akoestisch absorberend vanwege de aanwezigheid van een voortuin voor het gebouw;
- De overzijde van de straat is voor circa 50% bebouwd;
- De maximumsnelheid op de Plataanlaan bedraagt 30 km/uur voor alle motorvoertuigcategorieën. Deze waarden zijn dan ook ingevuld;
- Het wegdektype is klinkers in keperverband.

De bovenstaande uitgangspunten zijn verwerkt in het rekenprogramma Boa, versie 4.9.4 waarbij er is gerekend conform het Reken- en Meetvoorschrift geluid 2012. De berekening is bijgevoegd in bijlage A van de bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegde geluidnotitie van het geluidBuro. Het resultaat van de berekening is een geluidbelasting (exclusief aftrek) van 57 dB. Om te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB dient de geluidwering van de gevel van de optopping minimaal 24 dB te bedragen. Als er in de voorgevel van de optopping ventilatieopeningen zijn aangebracht, adviseren wij een meer geluidisolierend (sus)-rooster toe te passen. De geluidwering van de gevel zal dan uitkomen op een waarde van 24 dB of hoger. Daarmee is dan ook de maximale binnenwaarde van 33 dB gegarandeerd.

wegcategorie **IV.binnenstedelijk 50/50 wijk- en buurtverzamelwegen**

verkeersintensiteit **4082** mvt/etmaal

Qdag,h/Qtmaal **7** % Qnacht,h/Qtmaal **.7** %
 Zw+Mzw verkeer,dag **6** % Zw+Mzw verkeer,avond **4** % Zw+Mzw verkeer,nacht **4** %

Aandeel middelzwaar **85** %
 Aandeel zwaar **15** %
 Snelheid lichte mvt **50** km/h
 Snelheid (mid)zware mvt **50** km/h

voertuigtype	dagperiode	avondperiode	nachtperiode
	[1/h]	[1/h]	[1/h]
lichte motorvoertuigen	268.60	101.89	27.43
middelzware motorvoertuigen	14.57	3.61	0.97
zware motorvoertuigen	2.57	0.64	0.17

% Zw+Mzw verkeer, avond wordt default identiek gesteld aan Zw+Mzw verkeer, nacht

Figuur 2 Standaardverdeling wijkontsluitingsweg

3.5 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand in acht te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). In de brochure “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG, 2009) staan uitgebreide lijsten met richtafstanden, die gebruikt kunnen worden bij het plannen en toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen. Afhankelijk van de concrete omstandigheden kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken. In de toelichting behorende bij de VNG-publicatie zijn twee verschillende omgevingstyperingen opgenomen, omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied en omgevingstype gemengd gebied.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend. Bij een omgevingstype gemengd gebied mag één afstandsstap worden verlaagd.

Hoewel ten noorden en oosten van de projectlocatie naast een woonfunctie sprake is van gemengde functies (o.a. bedrijfs-, horeca- en maatschappelijke functie), heeft het gedeelte van de Plataanlaan waarin de projectlocatie is gelegen overwegend een woonfunctie en kan dus worden aangemerkt als omgevingstype rustige woonwijk. In onderstaande tabel zijn de milieucategorieën en de bijbehorende richtafstanden voor beide omgevingstypen weergegeven, conform bijlage I van de VNG-publicatie.

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand omgevingstype 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

De projectlocatie ligt niet binnen één van deze richtafstanden van (niet-agrarische) bedrijven in de milieucategorie 1 t/m 6. Ten noorden van de projectlocatie ligt op de hoek Plataanlaan/Zandvoortweg een horecapand in milieucategorie 1 of 2 op een kortste afstand van circa 55 meter. Ten oosten van de projectlocatie is aan de Zandvoortweg 61 een bedrijfspand in milieucategorie 1 of 2 gelegen op een kortste afstand van circa 33 meter.

3.6 Luchtkwaliteit

Op 8 november 2007 is de Regeling beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden. Deze regeling wordt ook wel aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. Met deze regeling en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteits-regelgeving. De regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2: luchtkwaliteitseisen.

Artikel 5.16 lid 1 van de Wm geeft aan wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Het bevoegde bestuursorgaan moet dan aannemelijk maken, dat het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging
- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'.

De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen.

Aangezien het plan slechts voorziet in een verbouwing van een bestaand gebouw van 6 zelfstandige en 17 onzelfstandige appartementen naar 23 zelfstandige appartementen en derhalve geen

toevoeging van woningen tot gevolg heeft, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van de Atlas Leefomgeving bedraagt in 2020 de concentratie PM10 16,11 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, de concentratie PM2,5 8,82 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie NO2 13,66 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet Milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 en NO2 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en is de jaar gemiddelde grenswaarde voor PM2,5 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Derhalve wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden uit de Wet Milieubeheer.

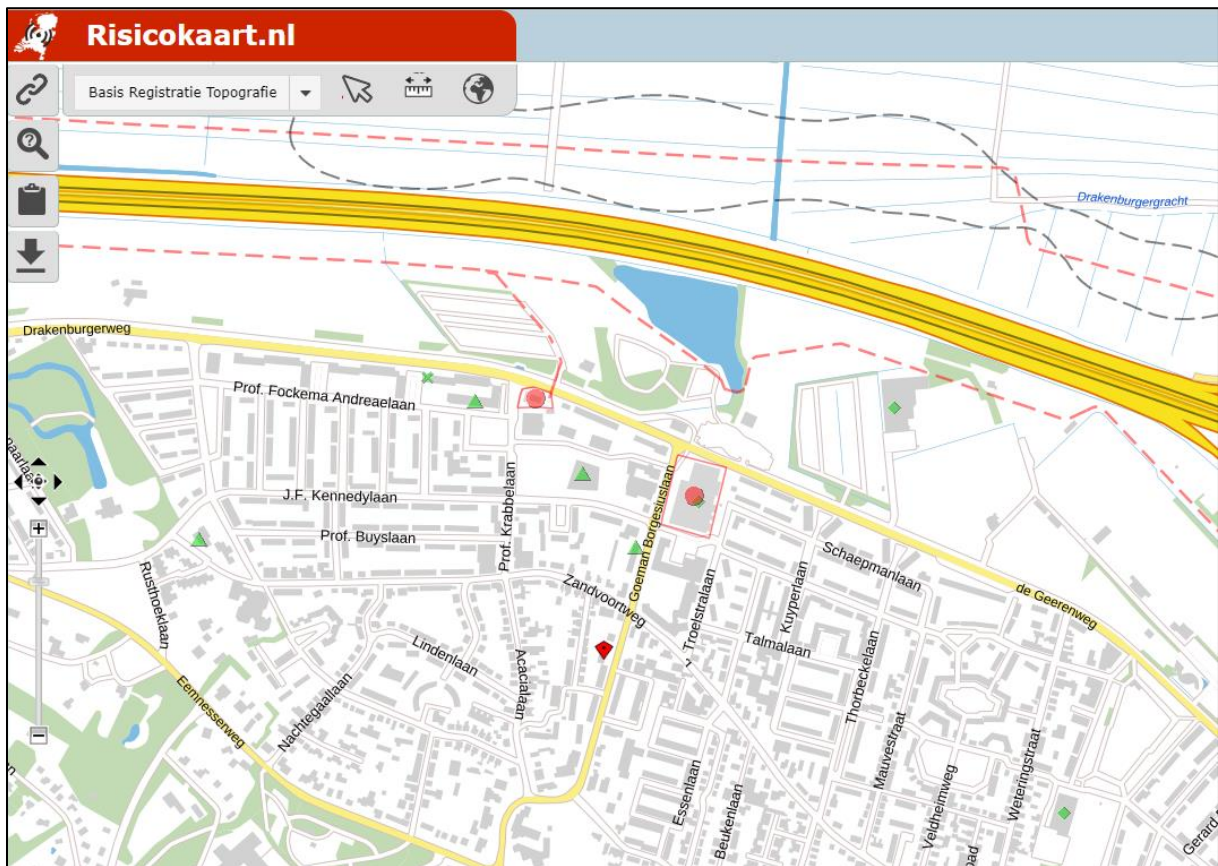
3.7 Externe veiligheid

De kern van het externe veiligheidsbeleid is ruimtelijke scheiding aanhouden (zoneren) tussen (geprojecteerde) kwetsbare/beperkt kwetsbare objecten en risicobronnen. Hiervoor is het noodzakelijk dat te verlenen omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen onderling goed op elkaar zijn afgestemd. Risicobronnen voor de externe veiligheid zijn bedrijven (inrichtingen) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (onder andere LPG-tankstations), transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen via weg, water, spoor, buisleidingen, alsmede luchtvaartterreinen in algemene zin (luchtvaartveiligheid). Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, moet er een bepaalde afstand in acht genomen worden ten opzichte van risicovolle inrichtingen en transportroutes voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

In de drie volgende subparagrafen wordt het externe veiligheidsbeleid ten aanzien van risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, binnenwater en spoor en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen in hoofdlijnen beschreven.

3.7.1 Risicovolle inrichtingen

De risiconormen voor inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn regels opgenomen betreffende de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Bevi verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) wordt daarin omschreven als *"risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is"*. Ten aanzien van het PR is een norm vastgesteld van 10^{-6} per jaar, dat wil zeggen dat in principe nergens in Nederland iemand een groter plaatsgebonden risico mag lopen dan 1 op de 1 miljoen per jaar. Voor kwetsbare objecten (o.a. woningen, scholen en ziekenhuizen) geldt deze norm als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze norm als richtwaarde, waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Het groepsrisico wordt gedefinieerd als *"cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is"*. Als norm voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde 10^{-5} voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers, 10^{-7} voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers, 10^{-9} voor een ongeval met meer dan 1.000 dodelijke slachtoffers, enzovoort. De gemeente heeft een uitgebreide verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.



Uitsnede risicokaart (bron risicokaart.nl)

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen inrichtingen gevestigd die onder het Bevi vallen.

3.7.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 is de Wet Basisnet in werking getreden. De Wet Basisnet is een heel stelsel van wetten en regels die hun oorsprong hebben in verschillende gebieden. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten). Het Basisnet heeft als doel een evenwicht voor de lange termijn te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, de bebouwde omgeving en de veiligheid van mensen die wonen of verblijven dicht in de buurt van de infrastructuur waar dit vervoer plaatsvindt.

Het Basisnet stelt verder regels aan het vaststellen en beheersen van de risico's voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (vervoerskant). Gevaarlijke stoffen vervoeren is risicovol en zorgt dus voor beperkingen voor de ruimtelijke ordening (ruimtelijke ordeningskant). Er zijn namelijk regels om mensen die dicht bij deze hoofdwegen, binnenwateren en hoofdspoorwegen wonen of verblijven een basisbeschermingsniveau te bieden. Aan dit beschermingsniveau wordt voldaan als het risico vanuit het vervoer niet hoger ligt dan wat maatschappelijk acceptabel is. Zo mogen er bijvoorbeeld geen huizen gebouwd worden vlakbij transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Wvgs) de belangrijkste wet. De Wvgs is al aangepast aan het Basisnet. Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) ontstaan. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging

van het groepsrisico worden gewaarborgd. Daarmee wordt de opdracht aan het bevoegd gezag voor ruimtelijke besluiten nadrukkelijk vastgelegd om rekening te houden met de risico's van transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs transportroutes en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkeling.

De risicoplafonds, die in de Regeling basisnet zijn aangewezen, worden ruimtelijk vertaald in basisnetafstanden. De basisnetafstand is een contour rondom de basisnetroute waarop het plaatsgebonden risico ten hoogste 10^{-6} per jaar mag zijn. De ruimte tussen de basisnetafstanden wordt ook wel "veiligheidszone" genoemd. Binnen een veiligheidszone gelden beperkingen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen langs een basisnetroute moeten daarom vooraf worden getoetst aan de voor de desbetreffende basisnetroute vastgestelde basisnetafstand. De Regeling Basisnet is per 21 november 2016 aangepast in verband met het verkleinen van het plasbrandaandachtsgebied langs enkele rijkswegen.

Plaatsgebonden risico

Indien die besluitvorming betrekking heeft op een ruimtelijke ontwikkeling in de omgeving van een basisnetroute, dan geldt dat de basisnetafstanden in acht moeten worden genomen voor kwetsbare objecten en er rekening moet worden gehouden met de basisnetafstanden voor beperkt kwetsbare objecten. Wanneer de ruimtelijke ontwikkeling niet in de omgeving van een basisnetroute maar wel in de omgeving van een op provinciaal of gemeentelijk niveau aangewezen transportroute is voorzien, dan moet het bevoegd gezag zelf het plaatsgebonden risico berekenen en vervolgens eveneens de grenswaarde van 10^{-6} per jaar aanhouden. Indien de vaststelling van een bestemmingsplan betrekking heeft op een ruimtelijke ontwikkeling binnen een veiligheidszone, dan moet de gemeenteraad de bestemming van die gronden wijzigen, zodanig dat daarop geen kwetsbare projecten mogelijk zijn binnen de basisnetafstand. Zolang een dergelijke wijziging niet is doorgevoerd moeten omgevingsvergunningen voor kwetsbare objecten worden afgewezen.

Groepsrisico

Voor zover de besluitvorming betrekking heeft op ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een transportroute (gebied dat wordt meegenomen bij de berekening van het groepsrisico) of binnen 200 meter van een transportroute, moet in de toelichting bij een bestemmingsplan en in de ruimtelijke onderbouwing bij een projectafwijkingsbesluit het groepsrisico verantwoord worden. Daarbij moet worden ingegaan op de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de bestrijdbaarheid bij een ramp en de zelfredzaamheid van de bevolking. Gelet op het feit dat wordt gesproken over "transportroute", geldt voornoemde verplichting zowel voor basisnetroutes als voor door een provincie of gemeente voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aangewezen transportroutes.

De projectlocatie is niet gelegen binnen de basisnetafstanden van de dichtstbij, noordelijk gelegen Rijksweg A1 en ook niet binnen een veiligheidszone van een op provinciaal of gemeentelijk niveau aangewezen transportroute, zodat geen berekening en een verantwoording van het groepsrisico nodig is.

3.7.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De projectlocatie echter niet gelegen binnen het invloedsgebied van dergelijke buisleidingen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor bouwplan.

3.8 Water

Om inzicht te krijgen in de waterhuishoudkundige gevolgen van de ruimtelijke ontwikkeling en het vaststellen van eventuele mitigerende of compenserende maatregelen dient een watertoets te worden uitgevoerd. Met de watertoets wordt ernaar gestreefd om het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed in te passen en uit te voeren. Hoofdpunten van het instrument watertoets zijn vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder(s) bij het proces van ruimtelijke planvorming en een transparante besluitvorming rond het belang van water in het ruimtelijke plan. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving is neergelegd van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. De projectlocatie ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Op 7 oktober 2020 is de digitale watertoets uitgevoerd. Het resultaat van deze watertoets, die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd, luidt als volgt:

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watgangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

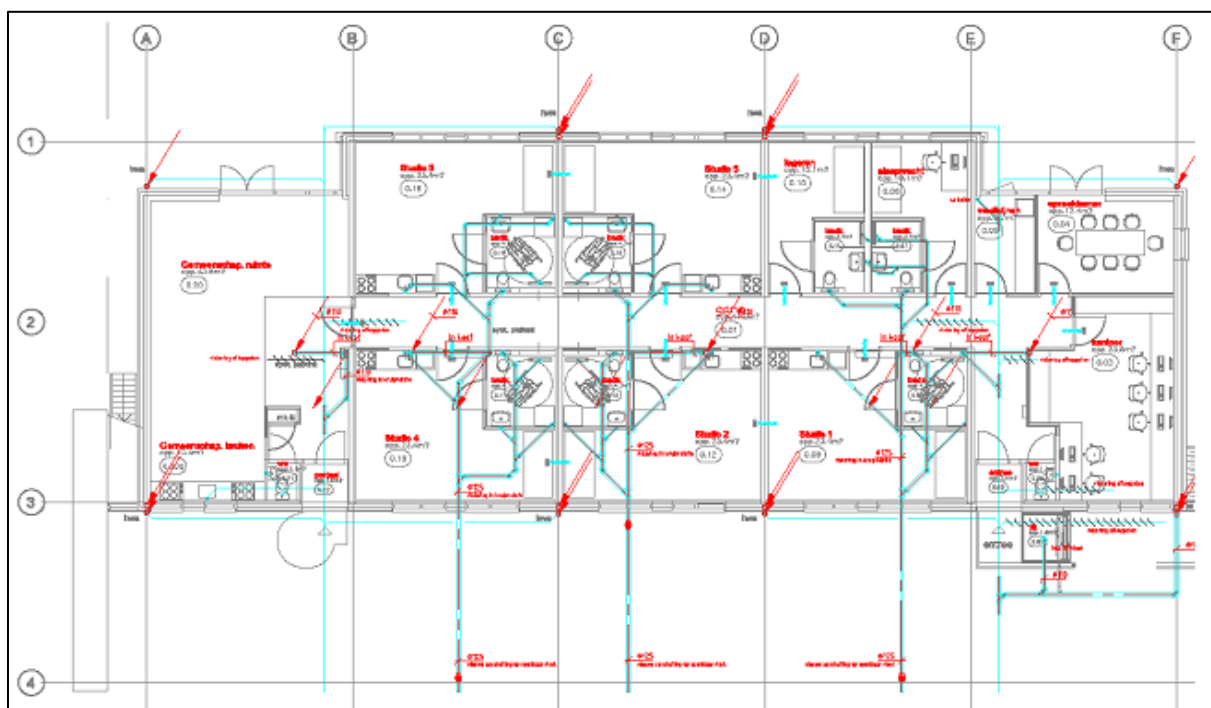
Grondwaterneutraal bouwen

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

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2012-2017

In het op 26 september 2012 vastgestelde uitgebreid Gemeentelijk RioleringsPlan (vGRP) 2012-2017 wordt aangegeven hoe de gemeente de rioleringstaak vormgeeft en zijn uitgangspunten en doelstellingen voor het (stedelijk) waterbeheer geformuleerd. Voor het verwijderen van afvalwater uit de woonomgeving is riolering een onmisbare voorziening. Aanleg en beheer van riolering is een gemeentelijke taak. Hemelwater, dat op onverharde gebieden valt, wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting. Hemelwater dat op daken en wegen valt (verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het rioolstelsel. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet hemelwater dat op verhard oppervlak valt, waar mogelijk niet op het vuilwaterriool worden aangekoppeld, maar in de bodem worden geïnfiltreerd. Als dat niet kan, is

De bestaande hemelwaterafvoer en de vuil water riolering worden ter plaatse van de verhoogde kap tot op de erfgrans gescheiden aangebracht. Er wordt ingezet op het ontkoppelen van hemelwater van het riool. In verband met toename van badkamers wordt voorzien in extra aansluitingen op het vuilwaterriool (zie onderstaande afbeelding).



3.9.1 Archeologie

- de beleidscontouren voor het cultureel erfgoed vast te leggen;
- de juridische borging hiervan in bestemmingsplannen, en op termijn in de omgevingsvisie en het omgevingsplan, vast te leggen;
- de huidige gemeentelijke monumentenlijst te herijken en op basis van de nu bekende waarderingen vervolgstappen te zetten om te komen tot een uitbreiding hiervan.

36

betekent, dat in de AWG's het beleid over het algemeen strenger zal zijn dan in de AWW's. Die strengheid uit zich in de zogenaamde vrijstellingsgrenzen.

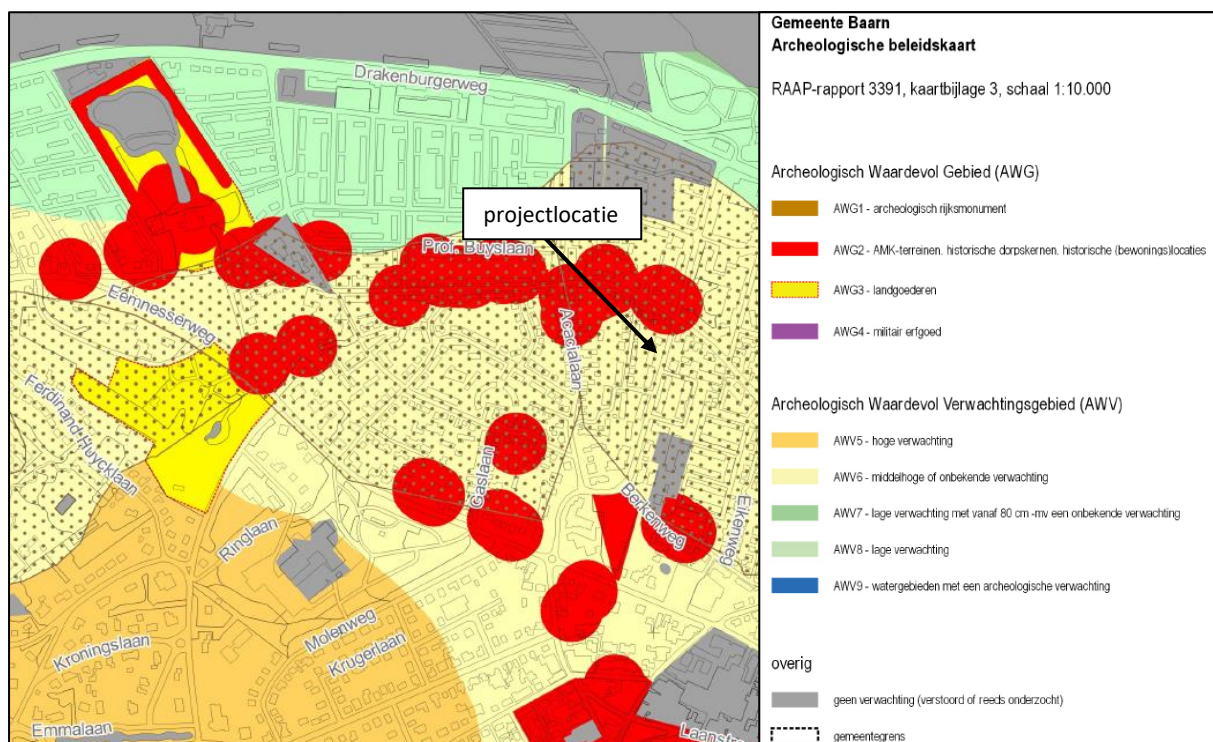
Archeologisch Waardevolle Gebieden (AWG)

- AWG-categorie 1: Archeologische rijksmonumenten. Elke vorm van bodemingrepen zonder of in afwijking van de vergunning is op basis van de Erfgoedwet verboden.
- AWG-categorie 2: AMK-terreinen, de historische dorpskernen en historische (bewonings)locaties. Streven naar behoud in huidige staat; archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 100 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv.
- AWG-categorie 3: Buitenplaatsen. Streven naar behoud in huidige staat; archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 100 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv.
- AWG-categorie 4: Militair erfgoed. Streven naar behoud in huidige staat; archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 50 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv.

Archeologisch Waardevolle Verwachtingsgebieden (AWV)

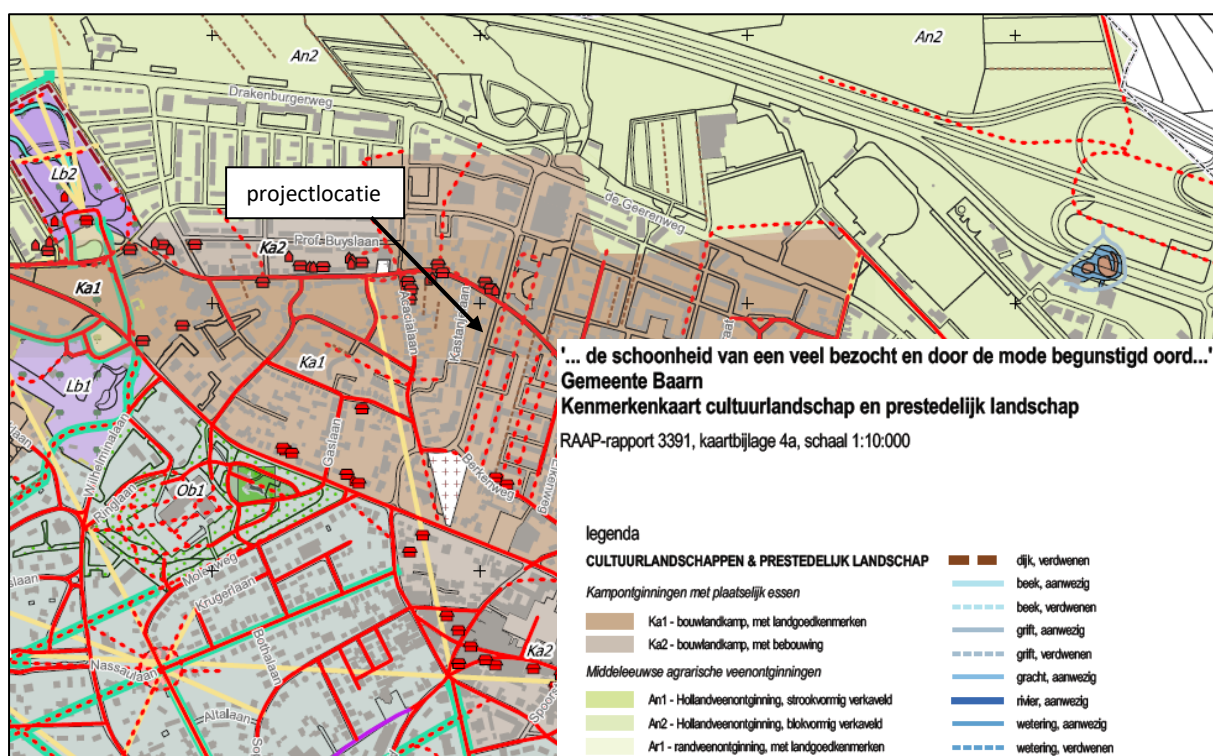
- AWV-categorie 5: Gebieden met een hoge archeologische verwachting. Streven naar behoud in huidige staat; archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 100 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv.
- AWV-categorie 6: Gebieden met een middelhoge of onbekende archeologische verwachting. Streven naar behoud in huidige staat; archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 500 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv.
- AWV-categorie 7: Gebieden met een lage verwachting en vanaf een diepte van 80 cm –Mv een onbekende verwachting. Streven naar behoud in huidige staat. Archeologisch (voor)onderzoek is verplicht bij:
 - Bodemingrepen tussen 30 cm en 80 cm -Mv als het oppervlak van de ingreep groter is dan 5000 m²
 - Bij ingrepen van 80 cm -Mv of dieper geldt dat archeologisch onderzoek verplicht is bij een oppervlakte vanaf 500 m²
- AWV-categorie 8: Gebieden met een lage archeologische verwachting. Streven naar behoud in huidige staat; archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 5000 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv.
- AWV-categorie 9: Watergebieden met een archeologische verwachting. Streven naar behoud in huidige staat indien archeologische resten aanwezig zijn; archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep in de waterbodem groter is dan 100 m².
- Overige gebieden: Gebieden zonder archeologische verwachting. Er is geen archeologisch onderzoek nodig aangezien onderzoek reeds is uitgevoerd, waarna het terrein is vrijgegeven, dan wel omdat de ondergrond verstoord is tot onder het archeologisch relevante niveau.

Op de Archeologische beleidskaart is de projectlocatie aangeduid als Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 6 met een middelhoge of onbekende verwachting. Archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 500 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv. De beoogde verbouw op de projectlocatie heeft betrekking op een optopping van het gebouw, waarbij geen bodemingrepen plaatsvinden. Een archeologisch (voor)onderzoek is voor dit project niet nodig.



Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Baarn

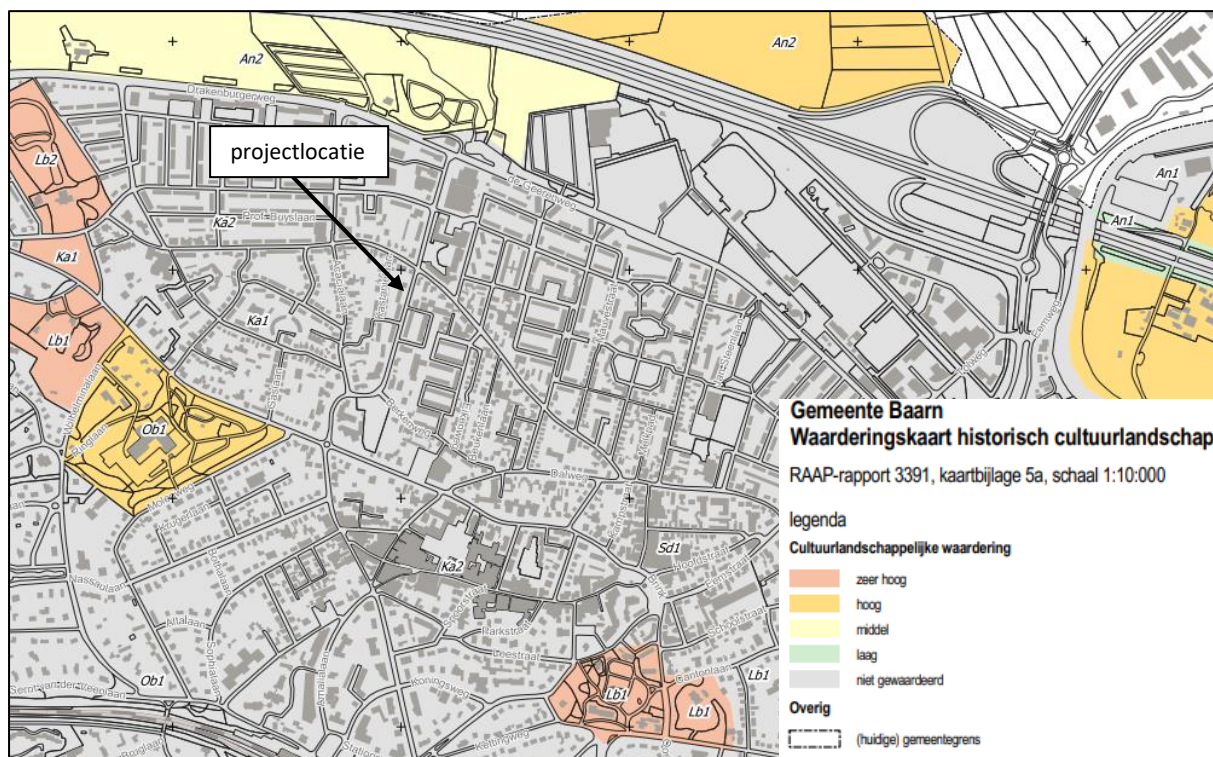
3.9.2 Cultuurhistorie



Uitsnede Kenmerkenkaart cultuurlandschap en prestedelijk landschap

In de Beleidsvisie Erfgoed wordt ook aandacht besteed aan het (historisch) cultuurlandschap. Inhoudelijk is er naast het rapport de beschikking over een tweetal kaarten: de Kenmerkenkaart cultuurlandschap en prestedelijk landschap en de Waarderingskaart historisch cultuurlandschap

(gebiedsgewijs). De waarderingskaart is in de eerste plaats als een signalerend strategisch document bedoeld: waar willen we onze cultuurhistorische aandacht op richten? De kenmerkenkaart bevat de feitelijke inhoudelijke informatie over de waarden die aanwezig zijn. Deze kaart is de feitelijke beleidsonderlegger en kan worden gebruikt als toetsingskader bij vergunningaanvragen en bij ruimtelijke besluitvorming, bijvoorbeeld ten aanzien van principebeslissingen. Om de waardevolle landschapswaarden die als hoog of zeer hoog zijn aangemerkt te beschermen geeft de gemeente er de voorkeur aan om de cultuurhistorische waardenkaart als toetsingsbron in algemene zin te gebruiken, waarbij de kenmerkenkaart een beleidsonderlegger is bij toetsing van ruimtelijke initiatieven en vergunningaanvragen, gekoppeld aan een dubbelbestemming 'waarde - cultuurhistorie'. De projectlocatie heeft op de Kenmerkenkaart de aanduiding "*Kampontginningen met plaatselijke essen, Ka1 – bouwlandkamp, met landgoedkenmerken*". In het RAAP-RAPPORT 3391 '...de schoonheid van een veel bezocht en door de mode begunstigd oord...' wordt in paragraaf 4.3.1 een beschrijving gegeven van de ontwikkeling en kenmerken van dit hoofdlandschap. Op de Waarderingskaart heeft de projectlocatie de aanduiding "*niet gewaardeerd*". Het planvoornemen voorziet in een optopping van het bestaande gebouw en heeft als zodanig geen nadelig effect op de beschreven kenmerken/kwaliteiten van het aangeduide hoofdlandschap.



Uitsnede Waarderingskaart historisch cultuurlandschap

3.10 Ecologie, groen, natuur en landschap

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen waren in Nederland tot 1 januari 2017 vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de Natuurbeschermingswet 1988 voor de gebiedsbescherming. Nederland had daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Per 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1988 en de Flora en Faunawet samen met de Boswet vervangen door de Wet Natuurbescherming. In deze wet is de provincie aangewezen als bevoegd gezag voor de uitvoering van deze wet.

Natura 2000-gebieden

De Wet Natuurbescherming regelt evenals de voorheen geldende Natuurbeschermingswet 1988 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor de leefgebieden van vogels en voor de natuurlijke habitats of habitats van soorten (art. 2.1 Wet natuurbescherming). Verder stellen de provincies voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op (art. 2.3 Wet natuurbescherming). In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt. Naast de maatregelen in het beheerplan kunnen provincies: eisen stellen aan handelingen met gevolgen voor Natura 2000-gebieden (art. 2.4 Wet natuurbescherming), de toegang tot Natura 2000-gebieden beperken (art. 2.5 Wet natuurbescherming) en handelingen verrichten die nodig zijn met het oog op de instandhoudingsdoelstellingen (art. 2.6 Wet natuurbescherming). Om negatieve effecten op de gebieden te voorkomen is in de wet een vergunningplicht opgenomen. In artikel 2.7, tweede lid is bepaald dat het verboden is zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.



Ligging dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (bron: Natura 2000 network viewer)

Alle Europese Natura 2000-gebieden zijn weergegeven op de Natura 2000 Network Viewer. Hierop is te zien dat de projectlocatie niet in een Natura 2000-gebied is gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Eemmeer & Gooimeer Zuidoever en ligt op een kortste afstand van circa 6,6 kilometer van de projectlocatie. Ten zuidoosten van dit Natura 2000-gebied ligt het Natura 2000-gebied Arkemheen, waarvan de kortste afstand tot de projectlocatie circa 7,8 kilometer bedraagt.

Gelet op deze afstanden tot deze Natura-2000 gebieden is een effect van stikstofdepositie niet op voorhand uit te sluiten. Om te bepalen of dit project negatieve gevolgen heeft voor de Natura-2000 gebieden in de omgeving, dient de stikstofdepositie als gevolg van het initiatief in de realisatiefase en de gebruiksfase te worden bepaald. Hiertoe heeft de overheid het programma aanpak stikstof (PAS) opgezet met daaraan gekoppeld een rekenmodule genaamd Aerius.

In oktober 2019 heeft Salix Projectpartners B.V. aan de hand van deze rekenmodule een stikstofberekening gemaakt. Op basis van de resultaten van deze berekening kan worden vastgesteld dat er gedurende de exploitatiefase geen significante toename is van de stikstofdepositie.

Flora en fauna

De Wet natuurbescherming regelt in hoofdstuk 3 de bescherming van dier- en plantsoorten en bevat regels over de bescherming van vogels op grond van de Europese Vogelrichtlijn, de bescherming van soorten dieren en planten op grond van de Europese Habitatrichtlijn, de bescherming van soorten planten en dieren die niet voorkomen in de Habitatrichtlijn, schadebestrijding, overlastbestrijding en faunabeheer, jacht, het vangen en doden van dieren, in het wild levende dieren en planten en handel en bezit van dieren en planten. De bescherming van wilde dier- en plantensoorten in Nederland was tot 1 januari 2017 geregeld in de Flora- en faunawet. Deze wet bevatte een aantal verbodsbepalingen om de in het wild voorkomende planten- en diersoorten te beschermen. De Flora- en faunawet hanteerde een drietal beschermingscategorieën (algemeen beschermde soorten, overige beschermde soorten en strikt beschermde soorten). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten,

Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' een vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Indien de voorgenomen activiteit niet verstorend werkt of geen nadelige gevolgen heeft, waardoor aangetoond kan worden dat er geen verbodsbepalingen worden overtreden voor de in het gebied voorkomende beschermde soorten, hoeft er in de meest voorkomende gevallen geen ontheffing aangevraagd te worden.

Op 1 februari 2021 heeft BNL advies te Venhorst voor de projectlocatie een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming. De rapportage van deze quickscan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De conclusies en aanbevelingen luiden hierin als volgt:

Soorten Vogelrichtlijn

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Het plangebied is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals de huismus en gierzwaluw. Nader onderzoek naar het voorkomen/ gebied gebruiksfuncties van deze soorten wordt dan ook niet nodig geacht.

Nader onderzoek naar boombewonende soorten welke volgens de vogelrichtlijn beschermd dienen te worden, wordt niet nodig geacht door het ontbreken van verblijfplaatsen/ nesten in de direct omgeving.

Vogels met niet- jaarrond beschermde nesten (Categorie 5)

Het plangebied (bomen rondom het wooncomplex en het wooncomplex zelf), is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet-jaarrond beschermde nesten, waaronder spreeuw, boomkruiper, groene specht, (kleine) bonte specht, zwarte mees, koolmees en pimpelmees. Vogels met niet-jaarrond beschermde nesten (Categorie 5) zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan en die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. In dezen zijn er geen ecologische omstandigheden waardoor

categorie 5 soorten in het plangebied jaarrond beschermd dienen te zijn. Het betreft een lokaal en regionaal algemene vogels. In de directe omgeving zijn voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt kunnen worden.

Tijdelijke schadelijke effecten op Categorie 5 soorten vogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt, is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle op aanwezige nesten noodzakelijk.

Algemene broedvogels

Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in de bomen en struiken welke aanwezig zijn binnen het plangebied.

Schadelijke effecten op algemene broedvogels, door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten, zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt, is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle op aanwezige nesten noodzakelijk.

Soorten Habitatrichtlijn

Vleermuizen

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 (zie Tabel 1) van de Wnb niet worden overtreden. Aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.

Overige habitatrichtlijnsoorten

Voor overige habitatrichtlijnsoorten is het plangebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikte habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Nationaal beschermde soorten

In het plangebied zijn geen nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt. Het plangebied is potentieel geschikt voor nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Utrecht een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op egel en (spits)muizen zo veel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Aanbevelingen/ natuur-inclusief bouwen

Door niet alleen te kijken naar 'wat er niet is', is het juist belangrijk om te kijken naar mogelijkheden voor flora en fauna voor en na de verbouwing van het wooncomplex. Er zijn altijd mogelijkheden om (nieuwe) soorten een kans te geven zich te vestigen of in stand te houden in het gebied door kleine aanpassingen.

Zo kun je denken aan het ophangen van nestkasten voor onder andere huismussen, maar ook voor mezen, gierzwaluwen en andere soorten is van alles te verkrijgen.

Om vleermuizen een mogelijkheid te bieden zich te vestigen/ in stand te houden in het gebied kunnen vleermuiskasten opgehangen worden tegen de gevel of in de spouw van het wooncomplex of tegen de bomen in de aangrenzende tuin. Er zijn speciale vleermuiskasten te koop via internet: www.vivara.nl welke onderdak kunnen bieden aan de diverse soorten vleermuizen.

Alles wat hierboven benoemd wordt, is geen verplichting of iets wat opgelegd wordt, maar dit zou voor de vogels en vleermuizen in het gebied een welkome verandering zijn en voor ons als mens een kleine moeite.

Op basis van deze conclusies hoeft voorafgaande aan de werkzaamheden geen aanvullend flora- en fauna onderzoek te worden uitgevoerd. De voorgenomen activiteit werkt niet verstorend en heeft geen nadelige gevolgen.

Op basis van nieuwe inzichten m.b.t. de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen is echter besloten om een aanvullend vleermuizenonderzoek uit te voeren om na te gaan of er wellicht een ontheffing nodig is. Het onderzoek is uitgevoerd door Aard Simons van Psecologie. In de rapportage van 19 september 2022, kenmerk 212909/rap01 zijn de conclusies van het onderzoek als volgt verwoord:

Naar aanleiding van het aanvullend onderzoek naar beschermde vleermuizen aan de Plataanlaan 57-69 te Baarn kan geconcludeerd worden dat het plangebied regelmatig gebruikt wordt als foerageergebied door de gewone dwergvleermuis. Incidenteel wordt er gebruikgemaakt van het plangebied door laatvlieger en rosse vleermuis.

Van alle waargenomen vleermuissoorten kan met aan zekerheid grenzende mate van waarschijnlijkheid geconcludeerd worden dat deze geen zomer- kraamverblijfplaatsen hebben in het te verbouwen object. Van alle aangetroffen vleermuizen kan met aan zekerheid grenzende mate van waarschijnlijkheid geconcludeerd worden dat deze geen paar- winterverblijfplaatsen hebben in het object, er is van geen van de soorten enig zwermgedrag waargenomen.

De verbouwing van het object heeft tot gevolg dat er geen enkele verblijfplaats verloren gaat. Door de resultaten van de inventarisatierondes achten wij de aanvraag van een ontheffing op de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk.

Wel geldt altijd voor alle soorten de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat men bij werkzaamheden met mogelijk negatief effect op planten en dieren, maatregelen dient te nemen (binnen wat redelijkerwijs van men verwacht kan worden) om onnodige schade aan planten of dieren te voorkomen. Indien tijdens de werkzaamheden dieren aangetroffen worden dient te alle tijden een ecooloog ingeschakeld te worden.



Bestaande bomen ter plaatse van projectlocatie

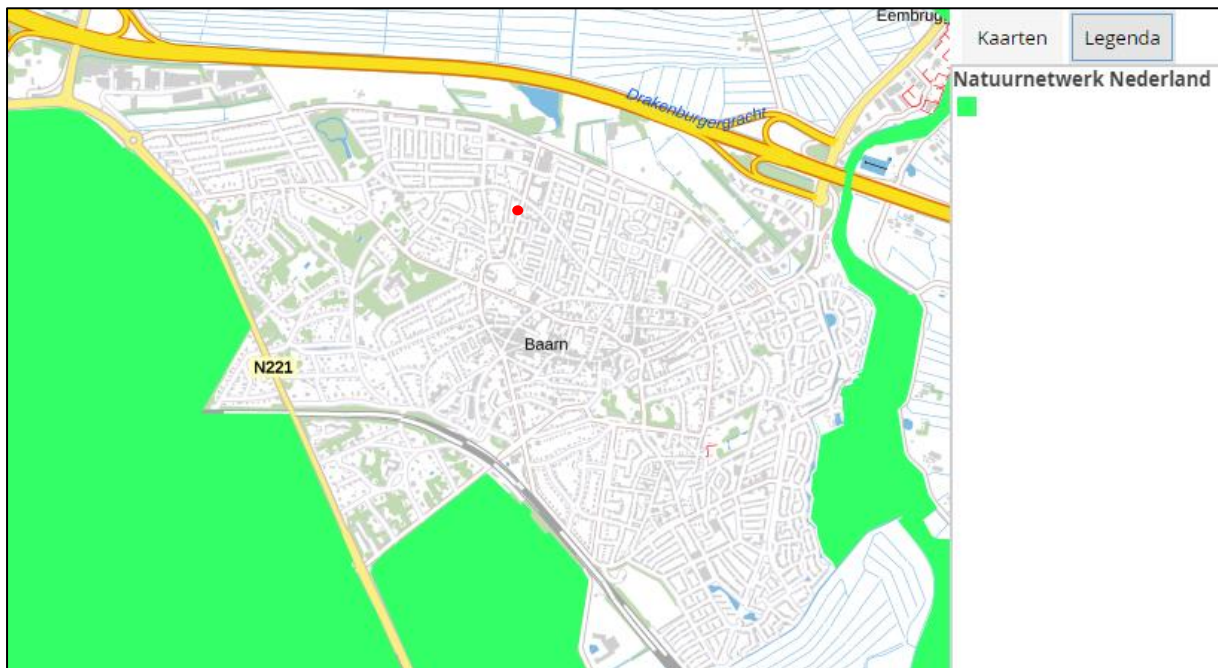


Bestaande bomen ter plaatse van projectlocatie

De projectlocatie is gelegen in een woonwijk binnen de kern van Baarn met relatief weinig groen op het achter- en voorerf. De bestaande bomen langs de Plataanlaan blijven gehandhaafd (zie bovenstaande afbeeldingen). Het verhogen van de terugliggende dakvlak heeft geen consequenties voor de bestaande bomen.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. De projectlocatie is niet gelegen binnen de concreet begrensde NNN. Het dichtstbijzijnde NNN is gelegen op circa 1,4 kilometer afstand. Gelet de onderlinge afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling mag worden aangenomen dat als gevolg van onderhavig initiatief geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.



Ligging van de projectlocatie ten opzichte van NNN-gebieden (bron: webkaart.provincie-utrecht.nl)

3.11 Politiekeurmerk Veilig Wonen

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) is een keurmerk voor woningen die voldoen aan de eisen op het gebied van inbraakpreventie en sociale veiligheid. Het Bouwbesluit bevat de minimale eisen waar een bouwwerk volgens de wet aan moet voldoen, óók wat betreft inbraakpreventie en brandveiligheid. Het PKVW is een keurmerk en veel uitgebreider dan het Bouwbesluit. Het bouwbesluit is verplicht en het keurmerk is een keuze.

Voor het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van een woning of woongebouw gelden voor dit keurmerk de eisen, zoals vermeld in de handleiding Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw. Om aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen te voldoen, moeten alle voor het project relevante eisen per categorie (kavel, gebouw en woning) zijn uitgevoerd.

De eisen met betrekking tot het kavel hebben betrekking op verlichting openbaar toegankelijke buitenruimte, parkeren in de open lucht nabij woningen, binnenterreinen, achterpaden en complex van bergingen, schuren of privégarages (situering en verlichting)

De eisen met betrekking tot het gebouw hebben betrekking op de ontsluiting en toegankelijkheid, onderdoorgang, hoofdingang, toegangsdeuren gemeenschappelijke ruimten, verlichting gemeenschappelijke ruimten, ontsluiting en omvang van een collectief bergingscomplex, berging, voorzieningen in een woongebouw, parkeergarage behorend bij een complex van woningen en collectieve (fietsen)stalling.

De eisen met betrekking tot de woning hebben betrekking op zicht op de openbare ruimte, deuren (zicht en verlichting), deuren (inbraakwerendheid), ramen ventilatieopeningen, lichtkoepels en dakramen (inbraakwerendheid), garages (inbraakwerendheid en verlichting) en rookmelders.

Bij de verbouw van het woongebouw op de projectlocatie wordt rekening gehouden met de van toepassing zijnde eisen, zoals opgenomen in genoemde handleiding. De te treffen voorzieningen hiervoor zijn op bij de aanvraag omgevingsvergunning behorende tekening(en) weergegeven.

3.12 Kabels en leidingen

Op de projectlocatie zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

4. Motivering medewerking afwijking van het bestemmingsplan

In paragraaf 1.3 (vigerend bestemmingsplan) is aangegeven dat de voorgenomen verbouw van het woongebouw op de projectlocatie niet voldoet aan de in het geldende bestemmingsplan Baarn Noord voorgeschreven maximale goot- en bouwhoogte. Het college van burgemeester en wethouders is bereid om in afwijking van het bestemmingsplan medewerking te verlenen aan het bouwplan door middel van een uitgebreide Wabo procedure ex artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Hierbij dient de aanvraag omgevingsvergunning te worden voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt aangetoond dat het verbouwplan past in het geldende ruimtelijke beleid van Rijk, de provincie Utrecht en de gemeente Baarn en dat de diverse milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering voor dit project vormen en andersom dat het project geen belemmeringen oplevert voor de diverse leefomgevingsaspecten.

Motivering

- Het initiatief is in lijn met het ruimtelijke beleid van het Rijk, de provincie Utrecht en de gemeente Baarn;
- In ruimtelijke/stedenbouwkundige zin sluit het ontwerp van het bouwplan goed aan in de gebouwde omgeving en straatbeeld, waarbij rekening is gehouden met de beeldkwaliteitseisen;
- de bestaande functie wonen met zorg verandert niet. Ook na realisatie van het bouwplan wordt het gebouw gebruikt voor huisvesting van mensen met een zorgvraag;
- vanuit verkeer en parkeren geen bezwaar tegen het bouwplan;
- het aspect bodem vormt geen belemmeringen voor het initiatief;
- vanuit akoestisch oogpunt is er geen bezwaar tegen het bouwplan;
- de projectlocatie is niet gelegen binnen milieuzoneringen van niet-agrarische bedrijven;
- de aspecten luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen belemmering voor het initiatief;
- het bouwplan raakt geen essentiële waterbelangen van het Waterschap Vallei en Veluwe en voldoet aan het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2012-2017;
- De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met archeologische en cultuurhistorische belangen;
- het bouwplan heeft geen significant nadelige effecten op Natura 2000-gebieden en de flora en fauna;
- Het bouwplan voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen;
- op de projectlocatie zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die samenhangen met de uitvoering van het initiatief komen geheel ten laste van de initiatiefnemer. Gelet op het bepaalde in afdeling 6.4 Wro (grondexploitatie) zijn afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en de gemeente met betrekking tot kostenverhaal. Deze afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hierdoor zijn de kosten anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de vergunningprocedure vindt conform 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening vooroverleg plaats over het bouwplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening waaronder het waterschap Vallei en Veluwe en de provincie Utrecht. In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan voorgelegd aan het waterschap door middel van het uitvoeren van de digitale watertoets. Er worden geen essentiële waterbelangen geraakt. Nader overleg met het Waterschap wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Gelet op de locatie, aard en omvang van de ontwikkeling alsmede dat voldaan wordt aan het provinciale beleid, wordt het voeren van een vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk geacht.

Daarnaast heeft initiatiefnemer tijdens een informatieavond op 13 juli 2020 het nieuwe bouwplan in relatie tot het oude ontwerp gepresenteerd aan omwonenden. In het nieuwe ontwerp is grotendeels tegemoetgekomen aan de eerder geuite bezwaren tegen het oude ontwerp. De renovatie van het gebouw betekent niet dat er meerdere bewoners op de locatie gehuisvest zullen worden maar de betreffende bewoners zelfstandige woonruimten krijgen aangeboden. Het kantoor van de medewerkers wordt verplaatst van de 1^e verdieping naar de begane grond. Klimaat binnen de woningen wordt geregeld door middel van een warmtepomp waarvan geen geluidshinder wordt verwacht. Verder is tijdens de informatieavond aangekondigd dat Kwintes een buurtbeheergroep wil gaan starten waarin zaken als overlast en suggesties kunnen worden besproken. De aanwezigen zijn uitgenodigd uit om zich aan te melden. Naar aanleiding van de reacties van enkele bewoners met betrekking tot privacy, bezonning en geluidsoverlast heeft Kwintes aangegeven hiermee rekening te houden door een studie van de bezonning te laten maken en te onderzoeken of de privacy van omwonenden te verbeteren door de dakramen aan de achterzijde wellicht hoger te plaatsen. Voor wat betreft geluidsoverlast vraagt Kwintes om in voorkomend geval Kwintes hierop te attenderen daarop geacteerd kan worden. Daarnaast nodigt Kwintes omwonenden uit deel te nemen aan de buurtbeheergroep. Door aanpassing van het oude ontwerp en rekening te houden met de reactie van bewoners op het nieuwe ontwerp is het maatschappelijk draagvlak voor het bouwplan vergroot.

Tenslotte hebben omwonenden ook nog de mogelijkheid om vóór het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning hun zienswijzen kenbaar te maken gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbesluit, zodat ook bestuurlijk eventuele opmerkingen en bezwaren van omwonenden kunnen worden meegewogen in de besluitvorming.

6. Procedure

Ten behoeve van de realisering het bouwplan is het college van burgemeester en wethouders voornemens om een omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van uitgebreide Wabo procedure ex artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Indien de raad akkoord gaat door middel van een ontwerpverklaring van geen bezwaar (vvgb), legt het college het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met bijbehorende stukken ter inzage voor de duur van zes weken. Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt het ontwerpbesluit en ontwerp vvgb bekendgemaakt in de Staatscourant, het gemeentebblad op overheid.nl en op de gemeentelijke website. Gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerpbesluit en de ontwerp vvgb kan iedereen een schriftelijke dan wel mondelinge zienswijze naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders.

Wanneer er in genoemde periode geen zienswijzen zijn ingediend of nadat de tijdig ingekomen zienswijzen zijn beantwoord, volgt de definitieve verklaring van geen bezwaar en kan het college besluiten tot het verlenen van de omgevingsvergunning. Het besluit omgevingsvergunning wordt vervolgens met de bijbehorende stukken ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Voorafgaande aan de terinzagelegging wordt het besluit bekendgemaakt in de Staatscourant, het gemeentebblad op overheid.nl en op de gemeentelijke website. Tegen dit besluit kunnen alleen belanghebbenden, die eerder een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend, gedurende de periode van terinzagelegging beroep instellen bij de rechtbank Midden-Nederland en eventueel de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.