

VAN DER MARK ADVIES

STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING



Gemeente Baarn

**Ruimtelijke onderbouwing woningbouw Malvahof
(perceel Schoolstraat 53) te Baarn**

Project:	Ruimtelijke onderbouwing Woningbouw Malvahof (perceel Schoolstraat 53) te Baarn
Opdrachtgever:	B&S Realestate B. V.
Opgesteld door:	VANDERMARKADVIES
Versie:	25 juni 2024

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Begrenzing plangebied	4
1.3	Geldende plannen en regelingen	5
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	7
Hoofdstuk 3	Nieuwe situatie	11
3.1	Stedenbouwkundige uitgangspunten	11
3.2.	Keuze voor levensloopbestendige woningen	12
3.3.	Beschrijving nieuwbouwplan	13
Hoofdstuk 4	Beleid en regelgeving	19
4.1	Rijksbeleid	19
4.2	Provinciaal beleid	21
4.3	Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 5	Haalbaarheidsaspecten	30
5.1	Water	30
5.2	Bodem	32
5.3	Flora en fauna	34
5.4	Bomen effect analyse (BEA)	36
5.5	Archeologie en cultuurhistorie	36
5.6	Geluid	40
5.7	Stikstofdepositie/ luchtkwaliteit	42
5.8	Bedrijven en milieuzoneringen	46
5.9	Externe veiligheid	49
5.10	Verkeer en parkeren	51
5.11	Onderzoek kabels, leidingen en telecommunicatie installaties	53
5.12	Duurzaamheid	53
5.13	Milieueffectrapportage / M.E.R.-(beoordelings)plicht	58
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	59
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	59
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
Hoofdstuk 7	Conclusie	60

Externe bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1	DO Woningbouw Malvahof mei 2024
Bijlage 2.	Stec notitie 'Doorstroming van ouderen op de woningmarkt'
Bijlage 3.	Adviesbrief Commissie voor ruimtelijke kwaliteit
Bijlage 4	Resultaten digitale watertoets
Bijlage 5	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 6	Aanvullend bodemonderzoek
Bijlage 7.	Asbestinventarisatie
Bijlage 8	Quickscan Ecologie
Bijlage 9	Verkennend onderzoek archeologie
Bijlage 10	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 11	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 12	Participatieverslag

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

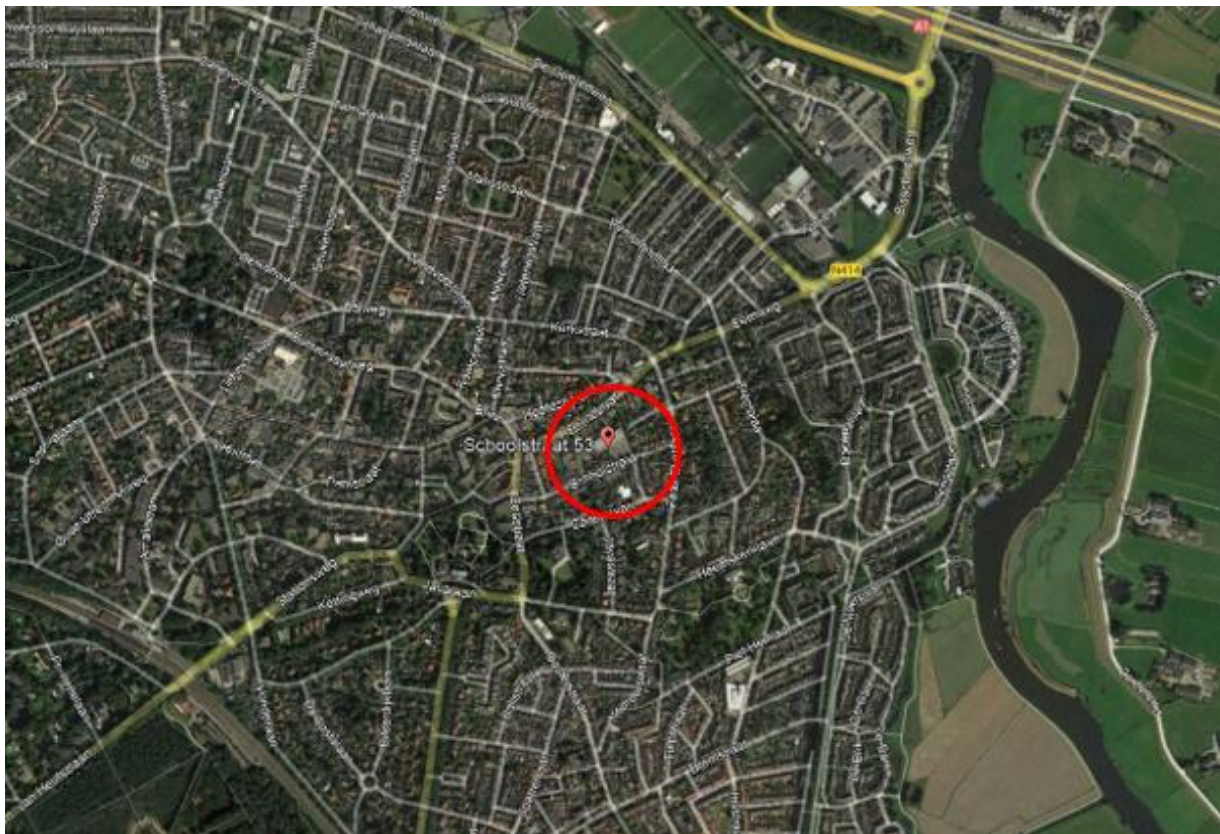
Op het binnenterrein tussen de Eemstraat en de Schoolstraat bevinden zich de voormalige bedrijfsgebouwen van de firma Pasveer, een groothandel in technische installaties met een groot parkeerterrein. Deze locatie staat nu bekend als het Malvapark. In de loodsen zijn in de loop der tijden verschillende bedrijven gevestigd, waaronder een fysiotherapiepraktijk, een dagbesteding en een psychologiepraktijk.

De locatie leent zich voor een transformatie van bedrijfsgebied naar woongebied. Omdat het niet mogelijk is om de bestaande bebouwing te benutten voor woningbouw, is het nodig deze bebouwing te slopen.

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

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Schoolstraat te Baarn. Op onderstaande afbeelding is de ligging van de locatie in groter verband aangegeven:



Afbeelding: Plangebied (gelegen binnen de rode cirkel)

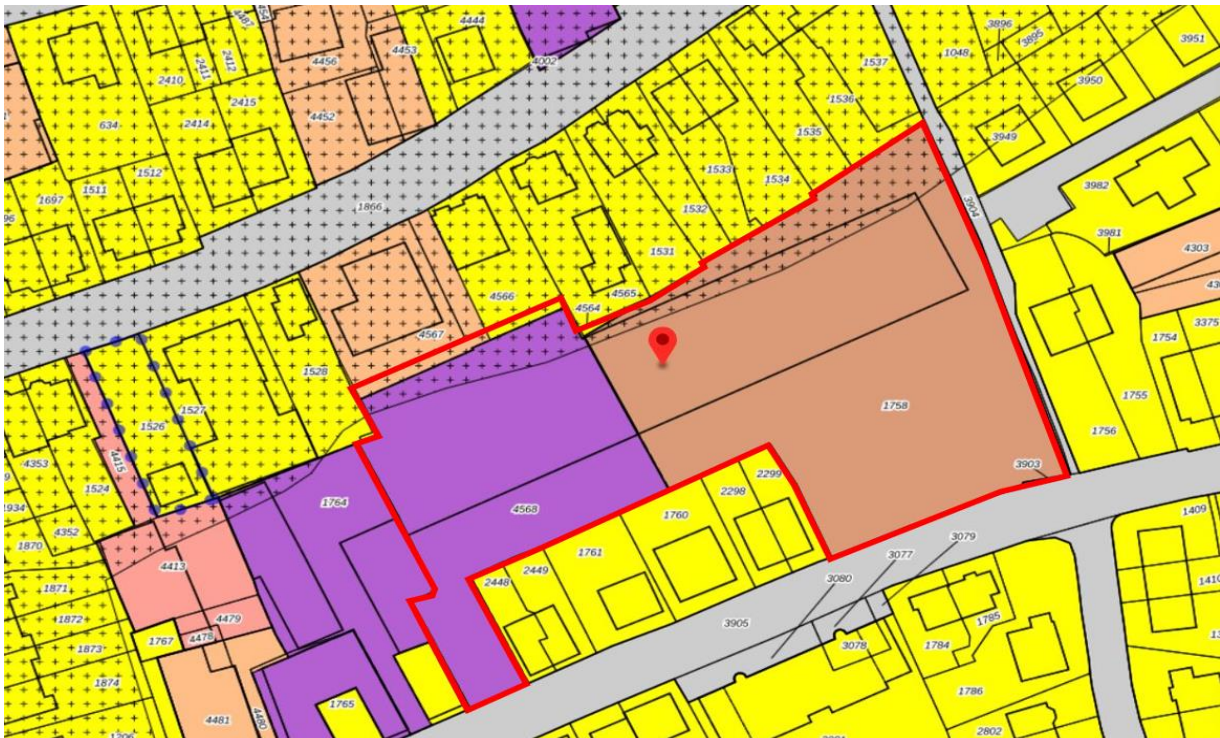
Wanneer we wat meer inzoomen wordt het duidelijk om welk perceel het precies gaat:



Afbeelding: Plangebied (rood omlijnd)

1.3 Geldende plannen en regelingen

Het plangebied ligt in het op 29 september 2010 vastgestelde bestemmingsplan Baarn Centrum. Een uitsnede van de verbeelding is hieronder opgenomen:



Afbeelding: Uitsnede plankaart Baarn Centrum

Op deze uitsnede is te zien, dat er in het plangebied hoofdzakelijk twee bestemmingen voorkomen: Bedrijf (paars) en Maatschappelijk (bruin).

Bestemming Bedrijf. Op basis van deze bestemming zijn ter plaatse bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Door middel van een specifieke aanduiding op de plankaart is ter plaatse ook een technische groothandel toegestaan, zijnde een bedrijf uit categorie 3.1 van voornoemde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voorts zijn alleen bestaande bedrijfswoningen als zodanig toegelaten. Bebouwing mag uitsluitend gerealiseerd worden binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak met een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale hoogte van 10 meter.

Bestemming Maatschappelijk. Op basis van deze bestemming mogen op deze gronden maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd worden. Bebouwing mag ook hier uitsluitend binnen het bouwvlak gerealiseerd worden, waarbij een maximale bouwhoogte van 6 meter aangehouden dient te worden.

Daarnaast komen er aan de noordrand van het plangebied nog twee kleine stukken grond voor met een andere bestemming, te weten “**Wonen**” en “**Gemengd-6**”. Dit is het gevolg van kadastrale aanpassingen, die in het recente verleden plaatsgevonden hebben. De betreffende gronden zijn inmiddels in bezit bij de initiatiefnemer.

Voor een klein deel van de gronden aan de noordzijde van het plangebied (aangeduid met “plusjes”) is de dubbelbestemming “**Waarde – Archeologie**” van kracht. In de regels is bepaald, dat voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² pas dan een reguliere bouwvergunning (thans omgevingsvergunning voor het bouwen geheten) mag worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

- de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Op basis van deze bestemmingen mag het plangebied niet getransformeerd worden tot een woongebied. De gemeente heeft echter aangegeven positief te staan tegenover een dergelijke transformatie. Dit blijkt ook uit het feit, dat het gebied in de Woonvisie is aangegeven als toekomstig woongebied.

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

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt de nieuwe situatie beschreven.

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

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

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

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het Malvapark wordt ontsloten vanaf de Schoolstraat. Alleen ter plaatse van de toegangsweg zijn de voormalige bedrijfsgebouwen (deels) zichtbaar. Voor de rest wordt het terrein langs de Schoolstraat visueel begrensd door een hoge groene haag en door de bestaande bebouwing op de percelen langs de Schoolstraat.



Omdat het een binnenterrein betreft is er vanaf de andere zijden nauwelijks direct zicht mogelijk. Hoge groene hagen en terreinafscheidingen van bestaande omringende percelen zorgen voor een besloten ligging. Alleen vanaf de Eemstraat is tussen de nrs. 14 en 16 heel even de voormalige ingang van het bedrijfsgebouw te zien.

Afbeelding: Globale situering plangebied in de directe omgeving

De foto's geven een impressie van de bestaande situatie



De toegang vanaf de Schoolstraat tot het perceel. Rechts naast deze toegang bevindt zich de smalle voetgangersverbinding tussen de Schoolstraat en de Eemstraat. De groene haag langs een deel van de Schoolstraat is goed te zien.



De Hagen zijn vanaf de Faas Eliaslaan doorgezet tot de planlocatie, maar het Malvapark zelf is volledig verhard

Ruimtelijke onderbouwing woningbouw Malvahof



Zicht vanaf het perceel op de toegang vanaf de Schoolstraat



Een deel van de bedrijfsbebouwing



Bedrijfsbebouwing



De leegstaande loodsen met het onbebouwde voorterrein



Het voorterrein wordt begrensd door de percelen langs de Schoolstraat met een fraaie Esdoorn



Voormalige toegang vanaf de Schoolstraat tussen de nrs. 37 en 41



Ruimtelijke onderbouwing woningbouw Malvahof



Verscholen toegang tot Pasveer tussen Eemstraat 14 en 16



Terrein achter Eemstraat 16



Terrein achter Eemstraat 16



Zicht vanuit pand Pasveer op toegang tussen 14 en 16



Beperkte ruimte achter Pasveer tot percelen Eemstraat



Kruip door sluip door tussen pand Eemstraat en bedrijfspand



Ruimte tussen pand en pad tussen Schoolstraat en Eemstraat



Impressie achterzijde percelen Eemstraat

Op basis van een eerste verkenning uit 2019 en de foto impressies kan de bestaande situatie als volgt omschreven worden:

Verscholen ligging plangebied

- Het plangebied is gelegen op een binnenterrein, dat omsloten wordt door bebouwing en bijbehorende tuinen aan de Eemstraat, de Schoolstraat, en een voetgangersverbinding aan de oostzijde van het plangebied tussen de Schoolstraat en de Eemstraat;
- Het plangebied wordt aan de zijde van de Schoolstraat aan het oog onttrokken door een groene haag. Uitsluitend ter plaatse van de hoofdentree vanaf de Schoolstraat wordt deze groene haag onderbroken;
- De randen van het plangebied worden aan de zijde van de Eemstraat en de zijde van de eerder genoemde voetgangersverbinding door hagen omsloten;
- Tussen het Malvapark en het Faas Eliashof is geen verbinding aanwezig, hoewel beide grenzen aan de voetgangersverbinding tussen de Schoolstraat en de Eemstraat.

Schoolstraat

- Aan het begin van de Schoolstraat (gerekend vanaf de Faas Eliaslaan) zijn groene hagen aanwezig als uitloper van de hagen langs de Faas Eliaslaan;
- Langs het gedeelte van het Malvapark, dat grenst aan de Schoolstraat is een groene coniferen haag aanwezig, die niet gebiedseigen is. Deze zorgt voor een aangename begrenzing;
- Langs de rest van de Schoolstraat (richting centrum) komen geen hagen meer voor. Dit gedeelte van de Schoolstraat biedt een sterk versteende indruk;
- Langs de Schoolstraat bevinden zich vrijstaande woningen, dubbele woningen en een appartementencomplex. De bebouwing vormt geen samenhangend geheel door de grote variatie in bouwstijlen. Hierdoor biedt het geheel een rommelige indruk;
- Door de aanwezigheid van (kleine) bedrijfstjes op binnenterreinen wordt de woonkwaliteit in negatieve zin beïnvloed.

Eemstraat

- De Eemstraat is een doorgaande weg, waar het gemotoriseerde verkeer -ondanks verkeersremmende maatregelen- nadrukkelijk aanwezig is;
- Langs deze weg staan een aantal fraaie panden op percelen, die vaak door beukenhagen omzoomd worden;
- Het straatbeeld aan de zuidzijde van de Eemstraat vormt een samenhangend geheel. Dit in tegenstelling tot de noordzijde van de Eemstraat, waar de variatie in bebouwing zorgt voor een enigszins rommelige indruk.

Het plangebied

- Het plangebied is volledig verhard;
- Slechts aan de randen komt groen voor in de vorm van hagen.

Hoofdstuk 3 Nieuwe situatie

3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Uit de analyse van de bestaande situatie blijkt, dat het plangebied de overgang vormt van de groene sfeer, die kenmerkend is voor de Faas Eliaslaan (en omgeving) en de stenige sfeer, die we meer richting het centrum aantreffen.



Het is gewenst de nieuwe ontwikkeling een duidelijke signatuur te geven teneinde hier een samenhangend geheel te kunnen realiseren. De vraag doet zich dan voor welk gebied de belangrijkste inspiratiebron zou moeten vormen voor de nieuwe ontwikkeling.

Uit de analyse van de bestaande situatie komt naar voren, dat de groene uitstraling van de Faas Eliaslaan en omgeving meer aanknopingspunten biedt dan het sterk versteende karakter van de Schoolstraat richting centrum.

Daarom zal de sfeer van de Faas Eliaslaan en omgeving als inspiratiebron gebruikt worden voor de ontwikkeling van het plangebied. Dat betekent onder andere het volgende:

- Het plangebied zal ten opzichte van de huidige situatie sterk vergroend moeten worden. Dat kan op zich natuurlijk gauw omdat het plangebied op dit moment voor 100% versteend is;
- De vergroening dient tot uitdrukking te komen door het toepassen van groene hagen voor erfafscheidingen en het toevoegen van groen in de buitenruimte;
- De bestaande hagen langs de randen van het plangebied dienen gerespecteerd te worden. De coniferen haag kan vervangen worden door een meer gebiedseigen haag;
- De architectuur van de nieuwe bebouwing dient geïnspireerd te worden op de bebouwing van de Faas Eliaslaan en omgeving, maar een eigentijdse vertaling behoort uitdrukkelijk tot de mogelijkheden.

Verder is uit eerdere overleggen met omwonenden duidelijk naar voren gekomen, dat er in de Schoolstraat nu al een tekort aan parkeerplaatsen is. De nieuwe ontwikkelingen mogen de parkeerdruk op de Schoolstraat en omgeving niet verhogen. Dit betekent:

- De benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen dienen binnen het plangebied opgevangen te worden;
- Bezien dient te worden, of er in het plangebied nog parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden ten behoeve van de bestaande bewoners van de Schoolstraat en directe omgeving.

3.2 Keuze voor levensloopbestendige woningen

B&S Realestate B.V. is van plan woningen te realiseren op de locatie Malvapark. Het gaat om 25 vrijstaande en geschakelde levensloopbestendige woningen, waarbij het bebouwde oppervlak van de hoofdgebouwen varieert tussen de circa 60 en 90 m². Door deze woningen levensloopbestendig te ontwerpen (waarbij de basisvoorzieningen op één niveau (nultreden) kunnen worden gerealiseerd) zullen de woningen inspelen op de groeiende vraag van ouderen en tegelijkertijd maatschappelijke noodzaak om langer zelfstandig te blijven wonen. Het biedt het relatief grote aandeel inwoners van 65 jaar en ouder de mogelijkheid makkelijker toegankelijk, comfortabel en nabij voorzieningen te wonen. De woningen die hiermee worden achtergelaten door deze doelgroep bevordert de doorstroming van gezinnen en zet vervolgens een verhuisketen in gang waarvan ook starters op de woningmarkt profiteren. Daarnaast voorziet het plan in beperkte mate in de behoefte aan sociale koop- of huurwoningen voor starters op de Baarnse woningmarkt. Bovendien zal bij de toewijzing in principe voorrang worden gegeven aan Baarnse woningzoekenden of woningzoekenden met economische binding met Baarn.

De locatie Malvapark is bij uitstek geschikt voor de bouw van levensloopbestendige woningen voor senioren. De dagelijkse voorzieningen zijn op loopafstand aanwezig, waardoor de toekomstige bewoners eenvoudig in hun dagelijkse behoeften kunnen voorzien.

Door passende nieuwbouw te realiseren in de gemeente Baarn levert dit plan een significante bijdrage aan zowel het kwantitatieve aspect van de woningopgave als het kwalitatieve aspect hiervan. Het plan draagt bij aan zowel het vergroten van de bestaande woningvoorraad als het faciliteren van een meer efficiëntere en effectievere benutting van de woningvoorraad. Hiermee draagt dit plan bij aan het versterken van het evenwicht in de bevolkingspiramide. Bovendien zullen de woningen duurzaam worden gebouwd en hiermee bijdragen aan het bereiken van de klimaatdoelen. Het plan heeft hiermee een directe meerwaarde voor de inwoners van de gemeente Baarn.

3.3 Beschrijving nieuwbouwplan

Voor het plangebied is door &WA Architecten een woningbouwplan ontwikkeld. Het DO (Definitief Ontwerp) van mei 2024 is opgenomen als **externe Bijlage 1** bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hieronder zal het plan kort omschreven worden:

Omdat het plangebied vrijwel geheel omsloten wordt door (achterzijden van) woonpercelen kan het plangebied beschouwd worden als een intiem binnengebied. Gekozen is voor een ontwikkeling die aansluit bij de karakteristiek van het naastgelegen Faas Eliashof. Als 'werktitel' voor het nieuwe woningbouwplan is gekozen voor de naam 'Malvahof'. Deze naam verwijst zowel naar het huidige Malvapark als het naastgelegen Faas Eliashof.

De nieuwbouw krijgt een eigen karakter en bestaat uit kleinschalige woningbouw, gelegen aan een gezamenlijk erf. Langs de Schoolstraat zijn 2 dubbele woningen geprojecteerd, die de toegang tot het nieuwe woonbuurtje markeren. Langs deze toegangsweg naar het binnenterrein is nog een dubbele woning geprojecteerd, die de toegang tot het gezamenlijke binnenterrein begeleidt. Op het binnenterrein zijn verschillende typen woningen gesitueerd. 1 vrijstaande woning, 6 blokjes van 2 woningen, 1 blokje van 3 woningen en een bescheiden appartementsgebouw, dat 5 appartementen bevat. In totaal voorziet het plan dus in 25 nieuwe woningen.



Het woonbuurtje met 25 nieuwe woningen

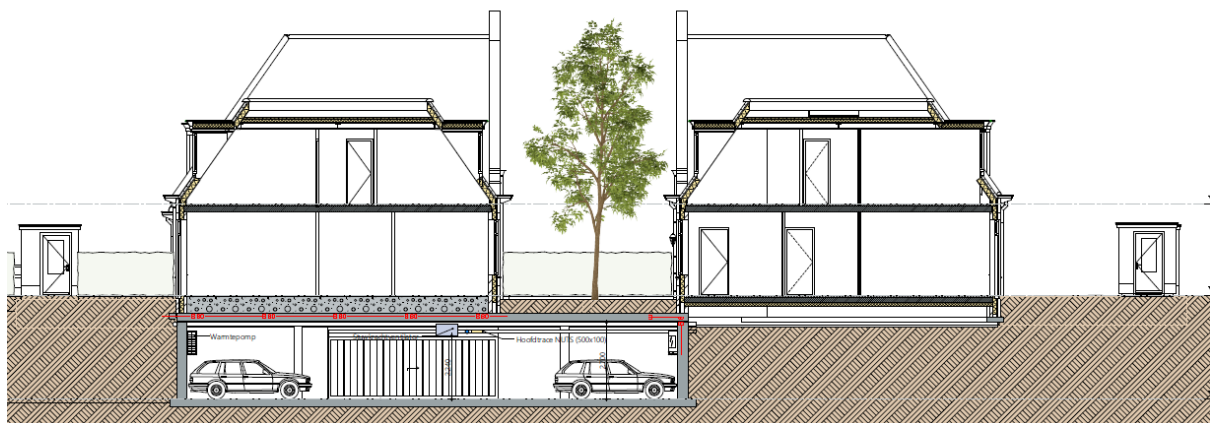
De woningen op het binnenterrein zijn alle georiënteerd op het gezamenlijke erf. De woningen hebben bescheiden buitenruimten, grenzend aan de achtertuinen van de omliggende bebouwing. Door subtiële verspringen in de rooilijn kan een afwisselend straatbeeld worden gerealiseerd.

Wat direct opvalt is het ontbreken van openbare parkeerplaatsen op het maaiveld van het gezamenlijke erf. Alleen langs de toegangsweg naar de parkeerkelder is voorzien in enkele parkeerplaatsen op maaiveld (voor bezoekers). Er is bewust voor gekozen om het parkeren voor de toekomstige bewoners op te lossen in een parkeerkelder. Deze parkeerkelder is geheel verdiept, waardoor op maaiveld niveauverschillen voorkomen kunnen worden ten opzichte van de omliggende percelen. De parkeerkelder is toegankelijk vanaf de opening in de straatwand tussen de percelen op Schoolstraat 37 en Schoolstraat 41. Langs deze toegangsweg zijn nog enkele parkeerplaatsen op maaiveld voorzien.

Op onderstaande afbeelding is aangegeven waar de parkeerkelder is gesitueerd. Te zien is dat een deel van de woningen op de parkeerkelder is gesitueerd, terwijl een deel er net naast is gesitueerd.



Situering parkeerkelder met toegang vanaf de Schoolstraat via bestaande opening in de straatwand.



Principe-doorsnede woningen op en naast de parkeerkelder

Omdat er op het dak van de parkeerkelder geen bomen geplaatst kunnen worden voorziet het plan in de aanplant van enkele bomen 'net naast de parkeerkelder' op markante plekken: Op de beide uiteinden van het binnenstraatje en op de twee wat ruimere plekken in de openbare ruimte. In vogelvlucht kan het woningbouwplan als volgt in beeld gebracht worden:



Impressie vanaf de zijde van de Schoolstraat

De nieuwbouw bestaat overwegend uit één tot anderhalve bouwlaag met kap. Daarmee sluit de nieuwbouw qua massa aan bij de omringende bestaande bebouwing. Dit is ook te zien op de navolgende afbeelding.



Impressie vanaf de toegang tot de parkeerkelder

Op de onderstaande impressies is een beeld geschetst van de uiteindelijke binnenruimte van het Malvahof:



Het appartementengebouw stelt zich bescheiden op in de straatwand:



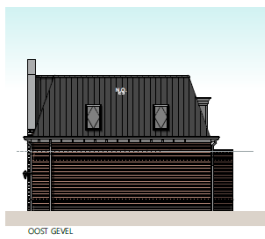
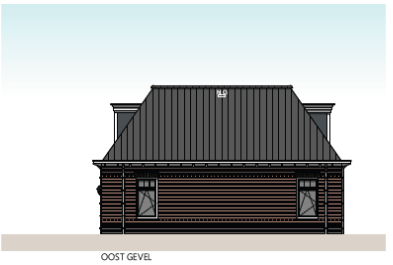
Het appartementengebouw, bestaande uit 2 bouwlagen, waarvan de bovenste bouwlaag zich in de kap bevindt

Tenslotte nog een impressie van de entree voor het langzame verkeer vanaf de Schoolstraat:



Entree vanaf de Schoolstraat

De navolgende beelden geven een impressie van de architectuur:



Impressies architectuur van de verschillende woningtypen

Hoofdstuk 4 **Beleid en regelgeving**

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

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

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

Toetsing

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Toetsing

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

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

- er dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- indien er een vraag is aangetoond, dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering benodigd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit het Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de bouw van 25 woningen, waardoor het doorlopen van de laddertoets noodzakelijk is.

Beoordeeld dient te worden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte. In paragraaf 4.3.2 wordt dit aangetoond. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied door een locatie voor herontwikkeling te benutten.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd, dat de nieuwe ontwikkeling voldoet aan de eisen, die de Ladder van Duurzame Verstedelijking stelt aan een nieuwe ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie en omgevingsverordening

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

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

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

De ruimte in onze provincie is beperkt terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We moeten keuzes maken. Daarom is ons uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren. Door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren) zorgen we er juist voor dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen.

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

De beoogde ontwikkeling op het perceel Schoolstraat 53 draagt bij aan de woningbouwopgave in het stedelijke gebied en verhoogt de kwalitatieve woonomgeving.

Conclusie:

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie/Structuurvisie Baarn in 2030

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

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

Wonen in Baarn staat voor 'hoogwaardig wonen'. Dit is één van de kernidentiteiten waar Baarn op bouwt. De gemeente wil deze identiteit verder ontwikkelen, om Baarn zo ook voor komende generaties een prettig en leefbaar dorp te laten zijn. Naast de juiste woningen voor verschillende groepen, gaat het om een aantrekkelijke omgeving waar wonen, werken, spelen en recreëren hand in hand gaan. Om dit te bereiken zet de gemeente in op de volgende thema's

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

Op de structuurvisiekaart en de kaart 'potentiële inbreidingslocaties' zijn de locaties voor transformatie/ herstructurering naar woningbouw of vervangende nieuwbouw weergegeven (zie navolgende afbeelding). Dit zijn de beoogde ontwikkelingslocaties voor de komende jaren met een doorkijk richting 2025. Op de Structuurvisiekaart is de locatie Malvapark als zodanig aangewezen als toekomstige herontwikkelingslocatie ten behoeve van wonen. Op de uitsnede is dit goed te zien:



Afbeelding: uitsnede Structuurvisiekaart, met het Malvapark in het midden van de afbeelding (binnen rode cirkel)

Toetsing en conclusie

Het voornemen om de locatie Malvapark te transformeren tot een woonlocatie sluit aan bij het overzicht van potentiële inbreidingslocaties zoals opgenomen in de Toekomst- en Structuurvisie Baarn in 2030.

In deze visie wordt aangegeven, dat deze locatie zich -gelet op de nabijheid van het centrum met voorzieningen- *'het best leent voor appartementen voor senioren'*. Uit onderzoek van RIGO (RIGO <https://woonwensen-senioren.nl/beoordeling-naar-woonbeeld/>) blijkt evenwel dat ouderen een grondgebonden woning met buitenruimte als wensbeeld prefereren.

Geconcludeerd kan dan ook worden, dat de bouw van levensloopbestendige grondgebonden woningen met relatief kleine buitenruimten op een locatie nabij de voorzieningen goed aansluit bij de beoogde doelgroep: senioren. Daarmee past de beoogde ontwikkeling op het perceel Schoolstraat 53 binnen de vigerende beleidskaders in Baarn, zoals verwoord en verbeeld in de Toekomstvisie/ Structuurvisie Baarn in 2030.

4.3.2 Visie Wonen 2019

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

Ambities

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

De 5 ambities worden hieronder beschreven:

1. Evenwicht in de bevolkingspiramide

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

2. Toegankelijk comfortabel wonen

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

3. Verduurzaming van woningen

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

4. Ruimte in sociale huur en tussen huur en koop

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

5. Kansen voor het verwezenlijken van alternatieve woonwensen

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

Een 10-tal opgaven

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

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

- Borgen dat nieuwbouw in de categorieën sociale huur, middenhuur en sociale koop duurzaam beschikbaar blijven voor de doelgroepen waarvoor deze woningen zijn gerealiseerd;
- Stimuleren en faciliteren ontwikkeling van specifieke alternatieve woonvormen met een breed maatschappelijk belang.

Afwegingskader woningbouw

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

Voldoende woningen

In dit afwegingskader is het vertrekpunt toevoeging van circa 850 woningen tot 2030. Dit aantal woningen vraagt een forse inspanning om te realiseren. De praktijk laat zien dat bij veel plannen enige vertraging optreedt. Daarom zullen we enerzijds voldoende planologische ruimte voor nieuwbouw moeten hebben, gericht op continuïteit in woningbouw de komende tien jaar. Daartoe willen we minimaal 1.000 woningen in de planning hebben. Hiermee houden we rekening met de potentiële planuitval of vertraging in planontwikkeling door de veelheid aan kleinere en soms ook complexere locaties. Ook biedt dit nog enige gelegenheid voor sturing op de gewenste kwalitatieve ontwikkeling van woningbouw, aansluitend bij de verschillende mogelijkheden per locatie. Anderzijds zullen we onze inzet moeten richten op die plannen die voor de korte termijn gerealiseerd kunnen worden.

De juiste woningen: kwalitatief afwegingskader

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

We willen binnen deze kaders initiatiefnemers de ruimte geven om het eigen plan tot ontwikkeling te brengen. Daar werken we aan mee als een initiatiefnemer aantoonbaar bijdraagt aan één van de genoemde maatschappelijke segmenten, door minimaal 30% van het programma in een of meerdere van de volgende segmenten te realiseren (dit passen we toe op plannen van minimaal 10 woningen):

- | | |
|--------------------------------------|---|
| • Voldoende sociale huur: | richting 2025 per saldo toevoeging van circa 225 woningen, waarvan een deel als geclusterd wonen voor ouderen (zie hierna). |
| • Voldoende middenhuur: | toevoeging van circa 100 woningen tot 2030 |
| • Voldoende sociale koop: | toevoeging van circa 150 woningen tot 2030 |
| • Voldoende middeldure koop: | toevoeging van circa 190 woningen tot 2030 |
| • Aanbod geclusterde woonzorgvormen: | <ul style="list-style-type: none">▪ Tot 2025 is toevoeging van minimaal 25 geclusterde woonvormen gewenst als onderdeel van het nieuwbouwprogramma in de sociale huur.▪ Over periode 2025 tot 2030 op locaties nabij voorzieningen kansen benutten voor de aanvullende vraag die ontstaat. |

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

Samengevat worden woningbouwplannen als volgt afgewogen:

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

Toetsing en conclusie

De transformatie speelt op de volgende punten in op de 10 opgaven:

- De ontwikkeling heeft oog voor de huisvesting van jonge huishoudens. Er kunnen 5 woningen van 355.000,00 (prijsniveau 2024 inclusief 1 parkeerplaats) worden gerealiseerd. Verder wordt de doorstroming voor woningzoekenden maximaal gefaciliteerd door bij de toewijzing in eerste instantie voorrang te geven aan woningzoekenden uit Baarn en woningzoekenden met een economische binding met Baarn.
- De ontwikkeling voorziet in de transformatie van bestaande bedrijfspanden naar wonen.
- Door de realisatie van levensloopbestendige woningen wordt geanticipeerd op het ontstaan van een zorgvraag.
- De nieuwe wijk is dicht bij de centrumvoorzieningen gesitueerd op loopafstand.
- Er wordt binnen de (financiële en ruimtelijke) mogelijkheden gestreefd naar een duurzame energievoorziening.
- Het plan wordt klimaatbestendig gebouwd.

Het is echter niet mogelijk meer (sociale) huurwoningen op deze locatie te realiseren. Hierover het volgende.

De initiatiefnemer ontwikkelt een woningbouwplan voor 25 levensloopbestendige woningen. Op basis van het bovenstaande zou er voldaan moeten worden aan de '30%-eis'. Met andere woorden: van de 25 woningen zouden er minimaal 7,5 dus afgerond 8 moeten behoren tot één van de categorieën, die hierboven zijn benoemd. Het plan voorziet in 5 appartementen die behoren tot de aangegeven categorieën. Hierover kan het volgende opgemerkt worden:

Vanwege de ligging en kenmerken van de locatie is transformatie naar woningbouw in combinatie met de gemeentelijk beleidsdoelstellingen op onder andere het gebied van mobiliteit, groen en wonen een complexe opgave. Zo is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt, privacy en maatschappelijk draagvlak niet mogelijk gebleken om meer bouwvolume (met name in de hoogte) aan het woonprogramma toe te voegen. Om een betaalbaar aandeel in de vorm van woningen in het sociale- en/ of middensegment onderdeel te laten zijn van deze ontwikkeling zou extra bouwvolume namelijk noodzakelijk zijn.

Bij het opstellen van het VO (Voorlopig Ontwerp) -met onder meer een ondergrondse parkeerkelder-, is al gebleken dat het voldoen aan de 30%-eis financieel niet haalbaar is. Het VO gaat uit van een volledig levensloopbestendig programma en voorziet daarmee (conform de Woonvisie 2019) in een grote vraag.

Het vasthouden aan de door de gemeente (in de Woonvisie) gestelde prijscategorieën zal de uitvoering van het woningbouwplan verhinderen, waarmee op deze locatie geen levensloopbestendige woningen gerealiseerd kunnen worden, die een kwaliteitsimpuls voor de omgeving zouden opleveren. Daarbij kan wel opgemerkt worden dat het onderzoek van de Stec groep 'Doorstroming van ouderen op de woningmarkt' aantoonde dat het toevoegen van dit type woningen zorgt voor doorstroming op de huizenmarkt (gemiddeld 4-5 verhuisbewegingen per woning). Het onderzoek van de Stec groep is als Externe Bijlage 2 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Het voorgestelde type woningen sluit ook goed aan bij de wens voor alternatieve woonvormen zoals die in de Visie Wonen 2019 is aangegeven.

Omdat een impasse dreigde is deze kwestie voorgelegd aan de gemeente. De gemeente heeft na afweging van de verschillende mogelijkheden de beoogde ontwikkeling geaccepteerd en daarbij is overwogen dat:

- *Het woningbouwplan aan de Schoolstraat een schoolvoorbeeld is van door alle fracties gewenste 'inbreiding';*
- *Hiermee (vierentwintig is vijftientwintig geworden) (levensloopbestendige) woningen in het centrum van Baarn aan de woningvoorraad worden toegevoegd;*
- *Uitvoering van het woningbouwplan een flinke kwaliteitsimpuls voor dit perceel en de directe omgeving is;*
- *Het vasthouden aan de door de gemeente (in de Woonvisie) gestelde prijscategorieën uitvoering van het woningbouwplan zal verhinderen, waarmee een streep gezet wordt door de hiervoor genoemde punten.*

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het bouwplan niet strijdig is met het beleid, zoals verwoord in de Visie Wonen.

4.3.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn is op 26 februari 2014 door de gemeenteraad van Baarn vastgesteld. De nota verwoordt ambities en biedt inspiratie voor ontwikkelende partijen, particulieren die (bouw)plannen hebben en voor de gemeente zelf. Deze nota vervangt de Welstandsnota uit 2004 maar heeft een bredere opzet. Het gaat daarbij niet alleen om de beoordeling van gebouwen maar om het totale beeld en de samenhang binnen een (openbaar) gebied. De "Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn" kan worden onderscheiden in 3 delen, te weten inleiding, inspiratie en toetsingskader. Het zwaartepunt van de nota is gelegd bij het onderdeel inspiratie.

Het plangebied is gelegen in gebied A1 'Baarn Centrum', waarvoor als beeldbepalende ambitie 'conserverend' geldt. Het ruimtelijk streefbeeld voor dit gebied betreft:

- Individuele vormgeving van woonhuizen, met variatie in kapvormen en architectonische uitwerking
- Inrichting afstemmen op de ligging van het gebied in de schil van het centrum, functioneel en kwalitatief
- Eenvoudige en éénduidige inrichting van de profielen
- Groene voortuinen
- Vriendelijke kavelranden (hagen/ lage muurtjes of open hekjes)

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

Gebouwen

- Stel de ambitie hoog; dit is een deel van Baarns visitekaartje;
- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle aanpassingen en toevoegingen;
- Ga door op de herkenbaarheid van individuele panden;
- Zorg voor een evenwichtige opbouw in de gevelindeling; rust in de variatie;
- Neem bestaande karakteristieke en historische details als uitgangspunt bij aanpassing van het gebouw;
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik,

Percelen

- Laat zoveel mogelijk groen toe in de voortuin; op straat is nauwelijks ruimte voor groen
Laat verharding in de voortuin achterwege;
- Houd de ruimte open, gebruik lage open erfscheidingen langs de straten met groen of lage open hekwerken.

Openbare ruimte

- Zorg voor een rustige en eenduidige vormgeving in bestrating en aansluitingen
- Streef naar een zorgvuldige aansluiting van de materialisering van de openbare ruimte op de privé percelen

Toetsing en conclusie

Met het bouwplan is rekening gehouden met de voorwaarden uit de nota.

Het plan is behandeld in de vergadering van de commissie voor ruimtelijke kwaliteit op 1 november 2023. In grote lijnen kon de commissie instemmen met het plan. Een en ander is verwoord in de brief, die de commissie voor ruimtelijke kwaliteit naar aanleiding van de behandeling heeft opgesteld.

Op 7 februari 2024 is het plan opnieuw besproken in de commissie ruimtelijke kwaliteit. De opmerkingen, die bij brief van 1 november waren gemaakt, bleken bijna allemaal naar tevredenheid verwerkt te zijn. Er kwamen op 7 februari vooral zaken naar voren, die betrekking hadden op het detailleringsniveau. Deze zijn bij een laatste aanpassingsslag verwerkt. Uiteindelijk heeft de commissie ruimtelijke kwaliteit bij brief van 4 juni 2024 aangegeven dat het plan voldoet aan de gemeentelijke beleidsregels over het uiterlijk van bouwwerken. Geconcludeerd wordt dat het bouwplan past binnen de kaders van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn. De 3 adviesbrieven zijn opgenomen als **externe Bijlage 3** bij deze ruimtelijke onderbouwing.

4.3.4 Convenant Duurzame woningbouw

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

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

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

Het convenant is nog heel "vers". Dit betekent, dat de verschillende ondertekenaars nog ruimte gegund wordt om in de praktijk te leren omgaan met de verschillende doelstellingen. De gemeente Baarn heeft op 4 juli 2023 het convenant op niveau zilver ondertekend en wil groeien naar goud in 2030.

Dit houdt in dat bij nieuwe woningbouwprojecten wordt gestreefd naar, waar mogelijk, het halen van een ambitieniveau hoger dan wettelijk verplicht. Dit streven naar een hoger ambitieniveau vraagt van de initiatiefnemer een inspanningsverplichting met behoud van betaalbaarheid, volume en snelheid van de bouwopgave. Wanneer in deze context maatwerk nodig is, kan per indicator een passend ambitieniveau worden gekozen. Maatwerk in de specifieke situatie blijft daarmee mogelijk, naast het door de gemeente gekozen ambitieniveau. Er kan in overleg (in de evaluatie) met de stakeholders besloten worden om indicatoren naar boven of beneden bij te stellen zodat de opgave het beste aansluit bij de omstandigheden ter plekke. Een generieke aanscherping van een eis op de ene indicator kan het namelijk moeilijk (soms onmogelijk) maken de eis op een andere indicator te behalen.

Hoofdstuk 5 Haalbaarheidsaspecten

5.1 Water

5.1.1 Wet- en regelgeving en beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

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

Waterwet

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

Het Nationaal Waterplan

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

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

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

De provincie heeft in het plan de volgende doelen geformuleerd:

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

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

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

Waterschap Vallei en Veluwe Waterbeheerprogramma 2022-2027

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

- Gebiedsgericht: De vier deelgebieden van ons beheergebied staan centraal. We opereren meer vanuit de deelgebieden en minder vanuit centrale sturing.
- Omgevingsbewust: Volledig in de geest van de Omgevingswet; een digitaal product en sturend vanuit de behoeftes van de omgeving.
- Co-creërend: Het faciliteert de samenwerking met andere partijen en geeft vorm aan participatie via uitnodiging en uitgenodigd worden.
- Verantwoordelijk: Het BOP streeft maximale, maatschappelijke meerwaarde na op basis van onze rollen en bevoegdheden, die passen bij de opgaven (presterend, samenwerkend, responsief en rechtmatig).
- Adaptief: Voortschrijdend, responsief en flexibel, zodat kan worden ingespeeld op accentwijzigingen en veranderingen in de maatschappij.

Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022

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

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

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

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

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

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

5.1.2 Watertoets

Voor de gewenste nieuwbouw op het perceel Schoolstraat 53 is op 6 oktober 2023 een watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen belangen van het Waterschap in het geding zijn omdat het verharde oppervlak niet toeneemt en bestaande grondwaterstromen niet worden geblokkeerd of doorsneden. De watertoets is opgenomen als **externe Bijlage 4** bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Momenteel wordt het hemelwater op het plangebied afgevoerd naar het gemengde riool in de Schoolstraat. In de nieuwe situatie zal er extra aandacht besteed worden aan de manier waarop het hemelwater binnen het plangebied geborgen kan worden alvorens het (vertraagd) afgevoerd wordt. Om het hemelwater vast te kunnen houden wordt op dit moment gedacht aan een combinatie van maatregelen: Waterpasserende verharding en berging op eigen erf door middel van infiltratiekratten. Daarbij wordt uiteraard uitgegaan van de gemeentelijke richtlijnen, die aangeven dat de capaciteit van de infiltratiekratten voldoende dient te zijn om 25 mm hemelwater per m² verhard oppervlak te kunnen bergen. Er zijn voldoende mogelijkheden op het terrein om hieraan te kunnen voldoen. In het bouwplan zullen zo min mogelijk materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater.

De woningen zullen aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het gemeentelijke vuilwaterriool is van voldoende omvang om de beperkte toename van afvalwater van de woningen te kunnen verwerken.

5.1.3 Conclusie water

Het aspect water vormt geen belemmering voor de bouw van nieuwe woningen op het perceel Schoolstraat 53.

5.2 Bodem

5.2.1 Wet- en regelgeving en beleid

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

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

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

5.2.2 Verkennend bodemonderzoek

Voor de beoogde ontwikkeling is in juni/ juli 2020 een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) uitgevoerd door Milieutechniek ZVS Eemnes BV. De resultaten hiervan zijn opgenomen in **externe Bijlage 5**. Op basis van deze onderzoeken kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

Gedurende het onderzoek is in een drietal boringen in de grond bijmenging met baksteen waargenomen. De aard van de bijmenging vormt geen aanleiding om de grond aanvullend op asbest te onderzoeken. Mogelijk als gevolg van de bijmenging is de grond licht verontreinigd met PCB's, minerale olie, zink, lood en PAK. Ook onder de betonvloer van de bedrijfshal zijn deze componenten, met uitzondering van PCB's, vastgesteld. De resterende bovengrond is overwegend licht verontreinigd met zink en/of lood. De ondergrond is eveneens licht verontreinigd met PCB's, minerale olie, kwik, lood en PAK. Echter, dergelijke gehalten werden op basis van de voorinformatie verwacht en zijn geen ongewoon verschijnsel in de gemeente Baarn.

Aan de noordwestzijde van de bedrijfshal is sprake van een geregistreerde restverontreiniging in het traject van 3,0-4,5 m-mv. Ondanks saneringsinspanningen in het verleden is in 2010 in het kader van nazorg in het grondwater ter hoogte van peilbuis 30A nog steeds een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie in het grondwater en een matige verhoging in de grond vastgesteld. In het grondwater ter hoogte van peilbuizen 102 en 16 is minerale olie niet aangetoond. Van verspreiding is zodoende geen sprake.

Over het algemeen komen in het grondwater in lichte mate cis+trans-1,2-dichloorethaan en matig verhoogd tetrachlooretheen voor. Overigens zijn in de grond geen vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen aangetroffen. Mogelijk zijn deze verhogingen vanuit de omgeving afkomstig.

Bij voorgenomen sloop en nieuwbouw op de locatie dient rekening te worden gehouden met het feit dat:

- Op de locatie aan de noordwestzijde van de bedrijfshal sprake is van een geregistreerde restverontreiniging vanaf 3,0 m-mv. Deze moet worden gesaneerd. Om die reden wordt er na de sloop van de opstallen een vervolgonderzoek ingesteld om vast te stellen wat de omvang is van deze verontreiniging en hoe die kan worden aangepakt.
- Bij ontwikkeling naar een gevoeligere bestemming dient mogelijk grondverbetering te worden toegepast waarbij de grond van klasse industrie moeten worden afgevoerd.
- De toepassing van licht verontreinigde grond aan beperkingen onderhevig is. Indien gedurende de ontwikkeling grond vrijkomt en niet op de onderzoekslocatie kan of mag worden verwerkt, dient de grond te worden voorzien van een kwaliteitsverklaring conform het Besluit bodemkwaliteit, dan wel te worden aangeboden aan een erkende verwerker.

5.2.3 Aanvullend grondwateronderzoek

Door Baecx is een aanvullend grondwateronderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in een rapport, dat als **externe Bijlage 6** is toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. Op basis van dit aanvullende onderzoek blijkt dat voor alle grondwatermonsters de gehalten onder de norm liggen voor VOCI en afbraakproducten. In de kern van de (eertijds) veronderstelde verontreinigingslocatie en langs de contour zijn geen sterk verhoogde gehalten meer gemeten. De peilbuis aan de oostzijde is herplaatst en bemonsterd. Ook hierin zijn uitsluitend gehalten aangetroffen binnen de normen.

Het bevoegd gezag heeft enkele kanttekeningen geplaatst bij de wijze waarop het aanvullende grondwateronderzoek is uitgevoerd. Daarom zal er na sloop van de bebouwing, maar voor verdere werkzaamheden op de locatie een aanvullend onderzoek worden uitgevoerd. Dit om het onderzoek in overeenstemming te brengen met de indieningsvereisten voor de afgifte van een omgevingsvergunning. Naar verwachting zal de eindconclusie hierdoor niet wijzigen: er is geen aanleiding om tot (gedeeltelijke) sanering over te gaan.

5.2.4 Asbestinventarisatie

Omdat het de bedoeling is de bestaande bedrijfsgebouwen te slopen heeft Adviesbureau Flamant BV in oktober 2020 al een asbestinventarisatie uitgevoerd. Daarbij zijn ook de panden Eemstraat 14, 16 en 18 onderzocht. Omdat de resultaten van een asbestinventarisatie maximaal 3 jaar geldig zijn heeft Bureau BAECX in oktober 2023 de asbestinventarisatie geactualiseerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in **externe Bijlage 7**. In het rapport van BAECX is het voorgaande rapport van Adviesbureau Flamant BV als bijlage opgenomen. Op basis van deze recente asbestinventarisatie kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- De asbestinventarisatie is geschikt voor volledige renovatie of totaalsloop;
- Als de werkzaamheden buiten de reikwijdte van deze asbestinventarisatie vallen, dienen niet geïnspecteerde ruimtes alsnog geïnspecteerd te worden;
- Aan de hand van het vooronderzoek, de visuele inspectie en de analyseresultaten concludeert Baecx B.V. dat binnen de onderzoekslocatie asbesthoudend materiaal aanwezig is, zoals aangegeven in onderstaande tabel;

Bron	Plaats van voorkomen	Hoeveelheid	Situatie	Risicoklasse
Bron-1	Vanaf CV-ruimte begane grond door verdieping naar schoorsteen dak	8 m ¹	Binnen	2A
Bron-2	brandhaspels CV-ruimte en bij trap verdieping	2 stuk(s)	Binnen	1
Bron-3	Appendage in leidingwerk	2 stuk(s)	Binnen	1
Bron-4	Rechterdeel voorzijde	5 stuk(s)		2
Bron-5	Dak	398 m ²	Buiten	2A
Bron-6	Gevel naast dak	54 m ²	Buiten	2A
Bron-7	Kozijnen begane grond achter en verdieping voor en achter	293 m ¹	Buiten	1
Bron-8	Kozijnen verdieping voor (spouwstroken)	14 stuk(s)	Buiten	2
Bron-9	Dubbele deur verdieping voor	2 stuk(s)	Buiten	2
Bron-10	Begane grond bij trap	2 stuk(s)	Binnen	n.v.t.

.Overzicht asbesthoudend en/of asbestvrij materiaal

- Er zijn geen aanwijzingen dat er overig asbesthoudend materiaal in verborgen gebouwdelen aanwezig is.
- Een aanvullende asbestinventarisatie wordt niet noodzakelijk geacht. Wel wordt geadviseerd tijdens de sanering of sloopwerkzaamheden alert te zijn op de aanwezigheid van verborgen asbesthoudend materiaal.
- Asbesthoudend materiaal dient, voor de aanvang van verbouwing of sloop, door een asbestverwijderingsbedrijf te worden verwijderd. Als tijdens de verwijdering/sloop onvoorzien extra asbestverdacht materiaal wordt aangetroffen, dient dit aanvullend gemeld en geïnventariseerd te worden.

5.2.5 Conclusie bodemonderzoek

Op basis van het verkennende bodemonderzoek, het aanvullende grondwateronderzoek en de uitgevoerde asbestinventarisatie kan geconcludeerd worden, dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling op het perceel Schoolstraat 53. Wel zal er na het slopen van de bebouwing, maar voor verdere werkzaamheden op de locatie nog een aanvullend onderzoek worden uitgevoerd. Dit om het uitgevoerde aanvullende grondwateronderzoek in overeenstemming te brengen met de indieningsvereisten voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Wet- en regelgeving en beleid

Natuurbescherming in Nederland

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

Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

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

Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid

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

5.3.2 Onderzoek flora en fauna

Door Baecx is in oktober 2022 een quickscan verricht naar de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor beschermde natuurgebieden en beschermde soorten. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in een rapport, dat als **externe Bijlage 8** aan deze ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd. Op basis van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

Gebiedsbescherming:

De planlocatie maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied t.o.v. het plangebied is 'Oostelijke Vechtplassen'. Dit Natura 2000-gebied ligt op circa 11 kilometer afstand ten westen van het plangebied. Beschermde NNN-gebied, 'Baarnse Bos', ligt op circa 850 meter afstand ten zuidwesten van het plangebied. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake.

Soortenbescherming:

Flora:

- Binnen het plangebied zijn er geen beschermde soorten waargenomen. Er zijn wel diverse grote bomen in directe omgeving waargenomen. Deze blijven in stand. Op de erfgrens aan de oostzijde bevindt zich klimop. Deze klimop is in beheer van de gemeente. Deze blijft in stand.
- De onderzoekslocatie is op dit moment ecologisch gezien heel erg arm. Het is een versteende stedelijke omgeving. Rondom het onderzoeksgebied zijn aan alle kanten tuinen gelegen. Deze tuinen voorzien de onderzoekslocatie van een groene buffer en ecologisch bieden deze tuinen een habitat aan soorten die binnen de projectlocatie niet een geschikt habitat kunnen vinden.

Fauna:

Vleermuizen:

- Er zijn geen vleermuizen of geschikte verblijfsplaatsen vastgesteld binnen het plangebied.
- Nader onderzoek achten we derhalve niet noodzakelijk.

Gierzwaluw

- Binnen het plangebied zijn geen gierzwaluwen of (potentiële) nestplaatsen waargenomen.
- Nader onderzoek achten we derhalve niet noodzakelijk.

Huismus

- Binnen het plangebied zijn er geen nesten, individuele huismussen en/of roepende paartjes van de huismus waargenomen. Ook zijn er geen nest- en/of verblijfsplaatsen vastgesteld.
- Nader onderzoek achten we derhalve niet noodzakelijk.

Algemeen

- Bij het toepassen van Natuurinclusief ontwerp in de nieuwbouw en de inrichting van het terrein kan dat mogelijk een versterkend effect genereren op de lokale Flora en Fauna.
- Te allen tijde is de zorgplicht van toepassing. Versturende werkzaamheden dienen zo beperkt mogelijk gehouden te worden. Zodra er ook werkzaamheden buiten de reikwijdte van dit onderzoek plaatsvinden, dient een aanvullende quickscan uitgevoerd te worden

Na uitvoering van het onderzoek zijn er bij het bevoegd gezag twijfels gerezen over de stelligheid waarmee in de quickscan de aanwezigheid van vleermuizen wordt uitgesloten. Zij (het bevoegd gezag) acht het niet uitgesloten dat er mogelijk toch verblijfsplaatsen kunnen zitten van de gewone dwergvleermuis. Om die reden is besloten alsnog een nader onderzoek naar vleermuizen uit te voeren.

5.3.3 Conclusie

Als gevolg van het bouwplan worden er geen negatieve effecten op beschermde gebieden verwacht. Om de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen te kunnen uitsluiten zal er aanvullend op de quickscan een nader onderzoek naar vleermuizen worden uitgevoerd.

5.4 Bomen effect analyse (BEA)

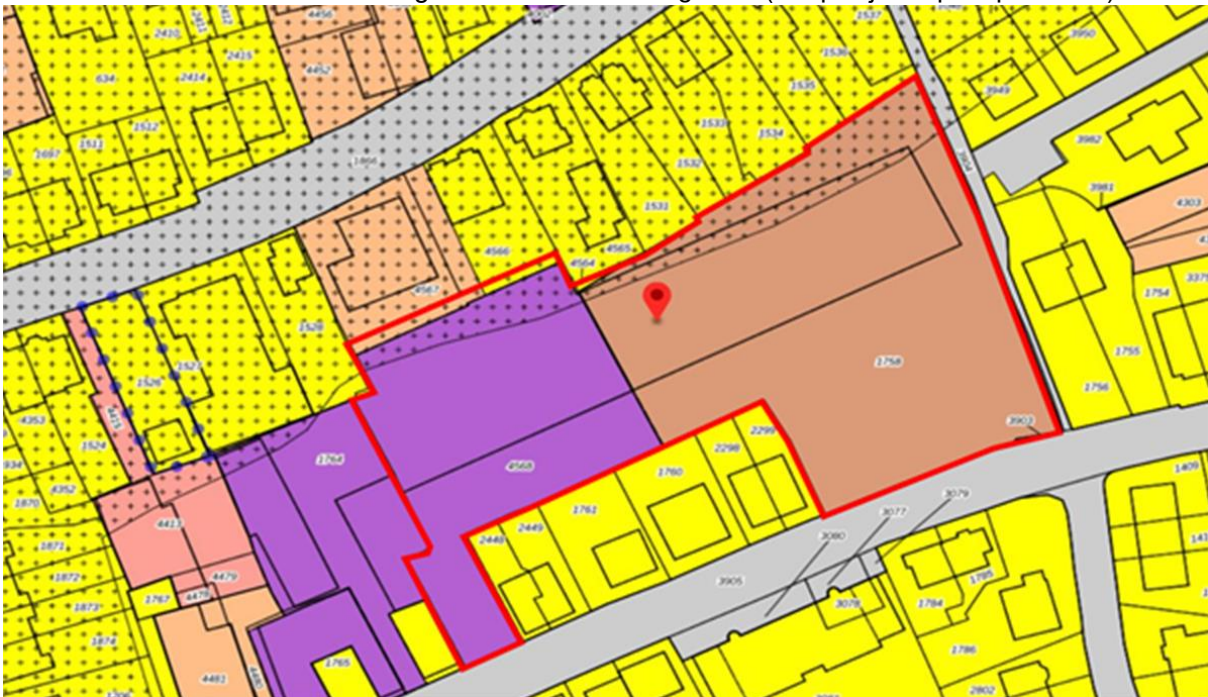
Bij nieuwe ontwikkelingen eist de gemeente Baarn een Boomeffectanalyse (BEA). Een BEA is een gestandaardiseerde onderzoeksmethode om de mogelijke effecten van ruimtelijke ingrepen te beoordelen. De locatie is echter geheel vrij van opgaande begroeiing en/of bomen. Om die reden kan hier een BEA achterwege gelaten worden.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

5.5.1 Wet- en regelgeving en beleid

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

In het vigerende bestemmingsplan is een deel van de gronden aan de noordzijde van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie -2” (de “plusjes” op de plankaart).



Dit houdt in dat voor bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m², alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport wordt overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld;
- in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd

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

Om die reden heeft de gemeente Baarn in april 2019 een Beleidsvisie Erfgoed vastgesteld. In deze visie wordt onder andere verwezen naar de door RAAP in 2018 opgestelde archeologische waarden- en verwachtingskaart en een cultuurhistorische waardenkaart.



Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingskaart

Wat opvalt is, dat het gebied met een hoge archeologische verwachting (rood) nu over het gehele plangebied slaat en niet meer uitsluitend over een "randje" aan de noordzijde van het plangebied.

.5.5.2 Onderzoek archeologie

Door Vestigia is in augustus 2023 een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in een rapport, dat in juni 2024 nog is geactualiseerd en als **externe Bijlage 9** is toegevoegd.

In het rapport worden de volgende conclusies getrokken:

Op basis van het bureauonderzoek heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting voor alle archeologische perioden, vanwege de verhoogde ligging op de overgang van de Baarnse stuwwal naar de Eemvallei. De aanwezigheid van dekzandafzettingen en de relatief hoge ligging in het landschap maakte deze locatie in principe gunstig voor bewoning en bewerking van het land. Het plangebied ligt net op de rand van de historische kern van Baarn. Binnen het plangebied is in ieder geval al sinds het begin van de 19^e eeuw sprake van bebouwing, aan de straatzijde van de Schoolstraat.

Om deze verwachting te toetsen is op 23 augustus 2023 een inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd. Binnen het plangebied zijn tijdens dit onderzoek zes verkennende boringen uitgevoerd tot in het onverstoorde moedermateriaal. Binnen het plangebied bestaat het moedermateriaal uit dekzand. In vier van de zes boringen bestaat de bodemopbouw uit een verstoorde moderne bouwvoor, met daaronder het dekzand. In twee boringen is onder de bouwvoor nog een restant van een esdek aanwezig, met daaronder het natuurlijke moedermateriaal. In één van die boringen is de oorspronkelijke podzolbodem nog aanwezig en in de andere boring is de oorspronkelijke bodem in de Middeleeuwen meegeploegd zodat er geen sporen van bodemvorming meer zichtbaar zijn, maar er nog wel diepere sporen aanwezig kunnen zijn (paalkuilen, waterputten etc.). Bij vier van de zes boringen zijn zoals vermeld diepe verstoringen aangetroffen tot in het dekzand; alleen bij twee boringen (boringen 5323-05 en -06) kan worden vastgesteld dat de moderne verstoring significant dieper gaat dan het niveau waar nog een archeologische verwachting voor bestaat. Bij deze twee boringen zullen eventuele archeologische waarden dus verloren zijn gegaan, maar bij de overige vier boringen is dus nog steeds sprake van een archeologische verwachting. Omdat de boringen 5 en 6 relatief ver uit elkaar liggen heeft het gehele plangebied in feite nog een archeologische verwachting.

Op basis van deze conclusies adviseert Vestigia het volgende:

Het plangebied had bij aanvang van het veldonderzoek in principe een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische sporen en vondsten vanaf de vroege prehistorie, met aan de oostzijde aan de rand van de Schoolstraat een verwachting op bebouwing die in ieder geval aantoonbaar teruggaat tot het begin van de 19e eeuw. Op basis van het veldonderzoek is de verwachting op het aantreffen van resten vanaf de vroege prehistorie nog steeds hoog. Rekening houdend met een buffer van 25 centimeter dient er vervolgonderzoek uitgevoerd te worden indien de geplande verstoringen dieper reiken dan 75 centimeter beneden maaiveld of 4,34 meter boven NAP. Gezien de aard van de voorgenomen ingrepen (nieuwbouw van woningen en parkeerkelder met aanleg van funderingen en bijbehorende infrastructuur in de vorm van cunetten en kabels en leidingen) is het waarschijnlijk dat dit niveau bij de geplande werkzaamheden zal worden verstoord. Daarnaast bestaat er nog een hoge archeologische verwachting op het aantreffen van resten van bewoning langs de Schoolstraat, die in principe al vanaf maaiveld kan worden aangetroffen.

Geadviseerd wordt een aanvullend karterend en waarderend inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uit te voeren (IVO-P). Voorafgaand aan de uitvoering van een dergelijk onderzoek dient altijd eerst (verplicht) een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld, dat de goedkeuring behoeft van de gemeente als bevoegd gezag. Omdat een deel van het plangebied nog bebouwd is (op de locatie waar geen bebouwing is volgens de Kadastrale Minuut 1811-1832), kan het lonen om na de sloop nog een aanvullend booronderzoek uit te voeren om de diepte van de verstoringen aldaar te bepalen, en daarmee het gebied dat in aanmerking komt om door middel van proefsleuven te onderzoeken.

Indien de ingrepen beperkt blijven tot nieuwbouw na sloop, op een locatie waar de bodem al is verstoord door de bestaande bebouwing, dan worden geen archeologische waarden bedreigd. Als de geplande ingrepen beperkt blijven tot 70 cm -mv, dan blijven deze boven het archeologisch niveau dat binnen het onbebouwde gedeelte van het plangebied is vastgesteld. Het definitieve ontwerp, met onder meer een parkeerkelder ter hoogte van de bestaande bebouwing, impliceert dat de geplande werkzaamheden naar verwachting tot voorbij het archeologisch niveau zullen reiken, en er dus vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Het bevoegd gezag, de gemeente Baarn, dient eerst over het advies in dit rapport een besluit te nemen. Het is mogelijk dat dit besluit afwijkt van het advies in dit rapport.

Wanneer het bevoegd gezag besluit dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is en het plangebied wordt vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkelingen, blijft de meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming van kracht (Erfgoedwet, artikel 5.10 Archeologische toevalsvondst). Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een archeologische 'toevalsvondst' wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de gemeente Baarn, en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

NMF Erfgoed Advies heeft het rapport versie 2.0 getoetst namens de gemeente Baarn. In het memo kenmerk NMF-2024-191-YB wordt aangegeven dat de vervolgstappen dienen te bestaan uit:

1. Aanpassen rapport op basis van de opmerkingen en definitief ontwerp.
2. Er dient een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven/boringen uitgevoerd te worden.
3. Voor een IVO-P is een Programma van Eisen (PvE) verplicht, dat door de gemeente als bevoegd gezag moet zijn goedgekeurd.
4. Het IVO-P zal eventuele vindplaatsen moeten traceren en waarderen. Op basis van de resultaten van het IVO-P zal de gemeente de afweging maken of sprake is van een behoudenswaardige vindplaats en, zo ja, of deze in bodem behouden kan blijven of moet worden veiliggesteld door een opgraving.
5. Er mogen geen ondergrondse sloopwerkzaamheden of graafwerkzaamheden plaatsvinden op locatie totdat middels selectiebesluit door de gemeente vrijgave is verleend voor wat betreft archeologie, behalve ten bate van archeologisch onderzoek.

5.5.3 Onderzoek cultuurhistorie

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

5.5.4 Conclusie cultuurhistorie en archeologie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering hoeven te vormen voor het bouwplan. Definitieve uitsluitel kan echter pas gegeven worden na uitvoering van het Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P).

5.6 Geluid

5.6.1 Wet- en regelgeving en beleid

Wegverkeer

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

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

Railverkeerslawaaï

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

Industrielawaai

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

Cumulatie

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

5.6.2 Onderzoek geluid

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

In oktober 2023 heeft De Milieuadviseur een akoestisch onderzoek verricht met betrekking tot wegverkeerslawaai. Dit onderzoek is in juni 2024 geactualiseerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in een rapport, dat als **externe Bijlage 10** is opgenomen.

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

- *De omliggende 30 km-wegen hebben op basis van de Wgh geen zone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km-wegen. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zijn bij de beoordeling van de geluidsbelastingen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt. Deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 km regime.*
- *Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt voldaan. De geluidsbelastingen liggen binnen de geluidsnormen uit de Wgh. Op grond van de Wgh zijn de optredende geluidsbelastingen dan ook acceptabel.*
- *Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai gegarandeerd te worden. Volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. Echter door de hogere eisen voor de thermische isolatie voor nieuwe woningen is ook de geluidsisolatie van nieuwe woningen verbeterd. Bij nieuwe woningen is een gevelisolatie van 24 dB zonder extra geluidsisolatie goed mogelijk, wanneer er is gekozen voor goed geluidsgeïsoleerde ventilatievoorzieningen. Naar verwachting wordt de binnenwaarde van 33 dB in de nieuwe woning gehaald zonder dat er aanvullende geluidsisolerende maatregelen worden getroffen. Bij de aanvraag van een 'Omgevingsvergunning bouwen' (voormalige bouwvergunning) kan door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek worden aangetoond dat de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 wordt gehaald.*

5.6.3 Conclusie geluid

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

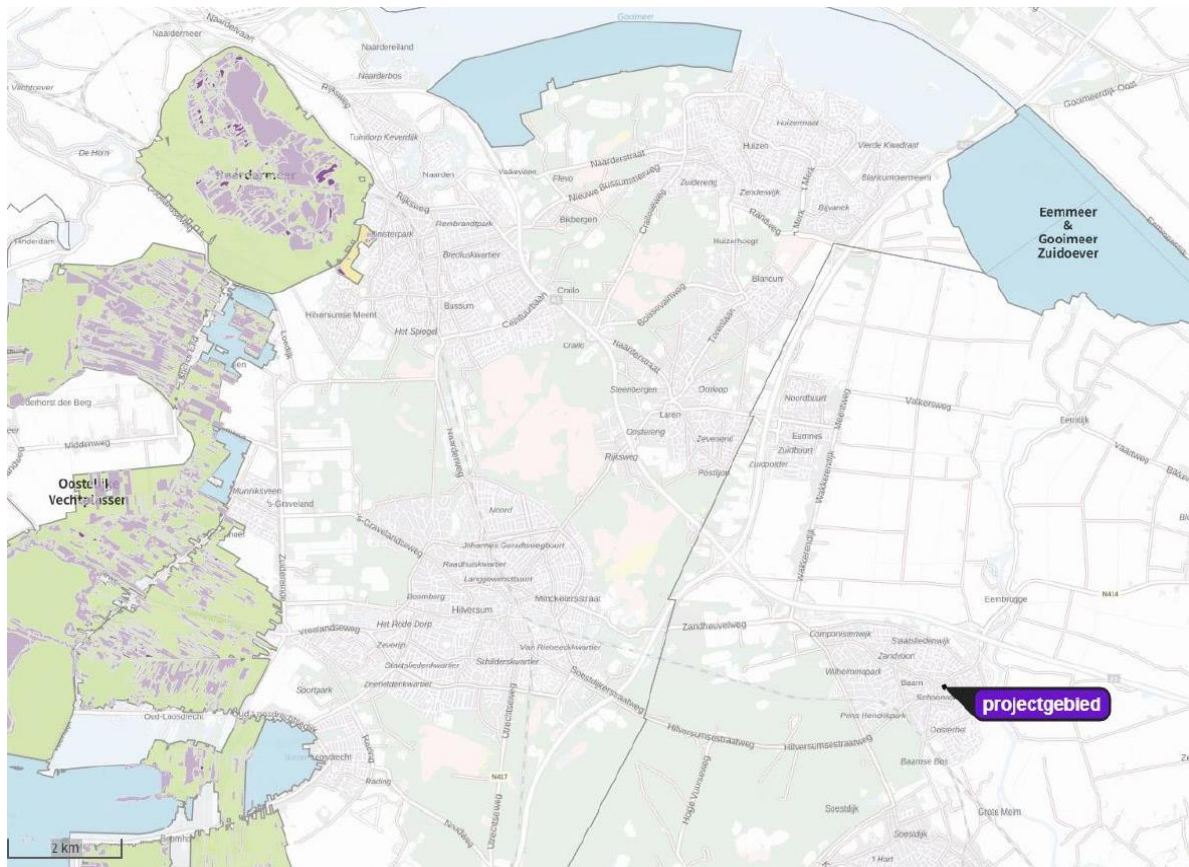
5.7 Stikstofdepositie/ luchtkwaliteit

5.7.1 Stikstofdepositie

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

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

Het plangebied ligt op circa 12 kilometer afstand van stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in de Natura 2000-gebieden 'Oostelijke Vechtplassen' en 'Naardermeer'. Dichterbij gelegen Natura2000-gebieden 'Eemmeer & Gooimeer Zuidoever' en 'Arkenheem' kennen geen stikstofgevoelige habitats of leefgebieden. In onderstaande afbeelding zijn het plangebied en het Natura 2000-gebieden zwart omlijnd weergegeven. De stikstofgevoelige habitats en leefgebieden zijn roze gekleurd. De overige niet stikstofgevoelige delen van het Natura 2000-gebied zijn groen of blauw gekleurd.



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

Door Langelaar Milieuadvies is in december 2023 een effectbeoordeling stikstofdepositie opgesteld. Deze effectbeoordeling is opgenomen in de **externe Bijlage 11** bij deze ruimtelijke onderbouwing. In dit onderzoek is achtereenvolgens onderzocht:

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

Op basis van een berekening met behulp van de Aeries calculator 2023 worden in het rapport de volgende conclusies getrokken:

- Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat zowel de inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase als verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositiename die groter is dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.
- Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000- gebieden door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.
- Voor het plan geldt geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstofdepositie.

5.7.2 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt.

Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

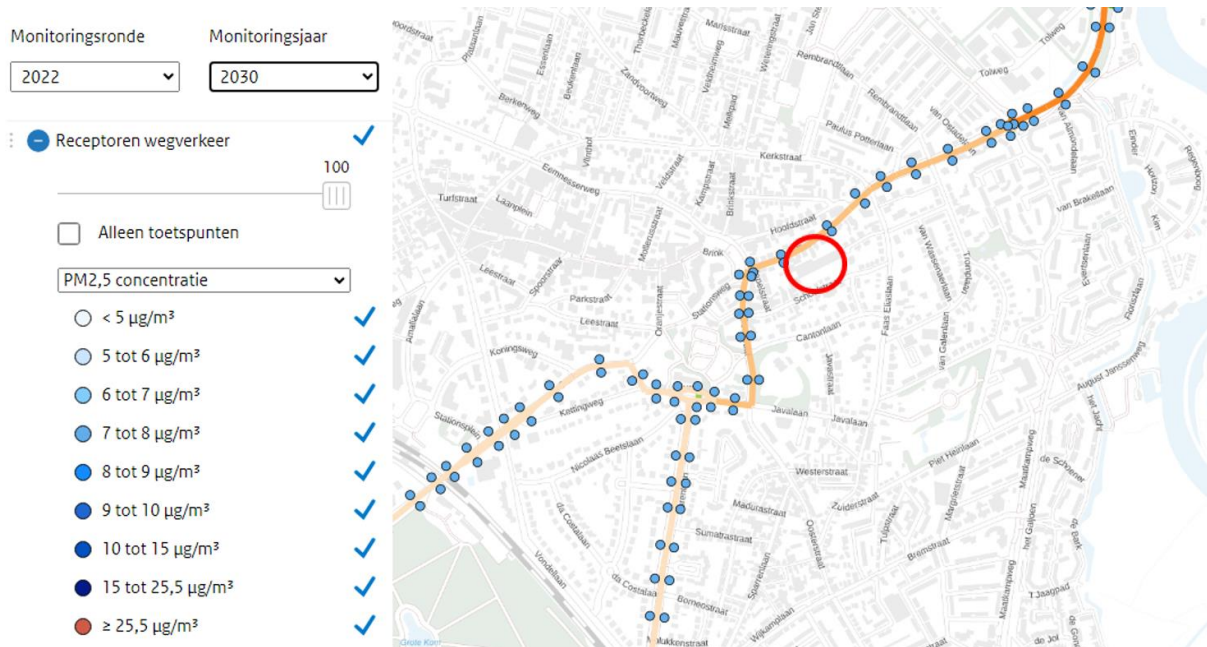
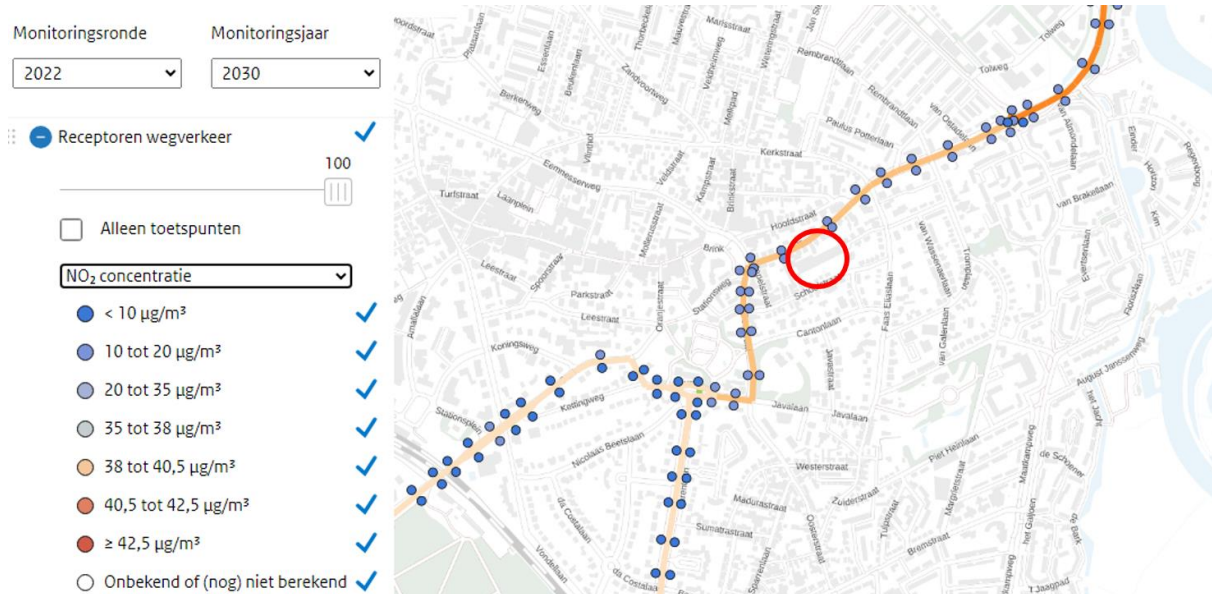
Het bouwplan gaat uit van de realisatie van 25 woningen. In de ministeriële regeling NIBM is een lijst van categorieën opgenomen die per definitie niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Conform bijlage 3 van de regeling NIBM geldt dat bij woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, uitgaande van één ontsluitingsweg, sprake is van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtverontreiniging vanwege het plan.

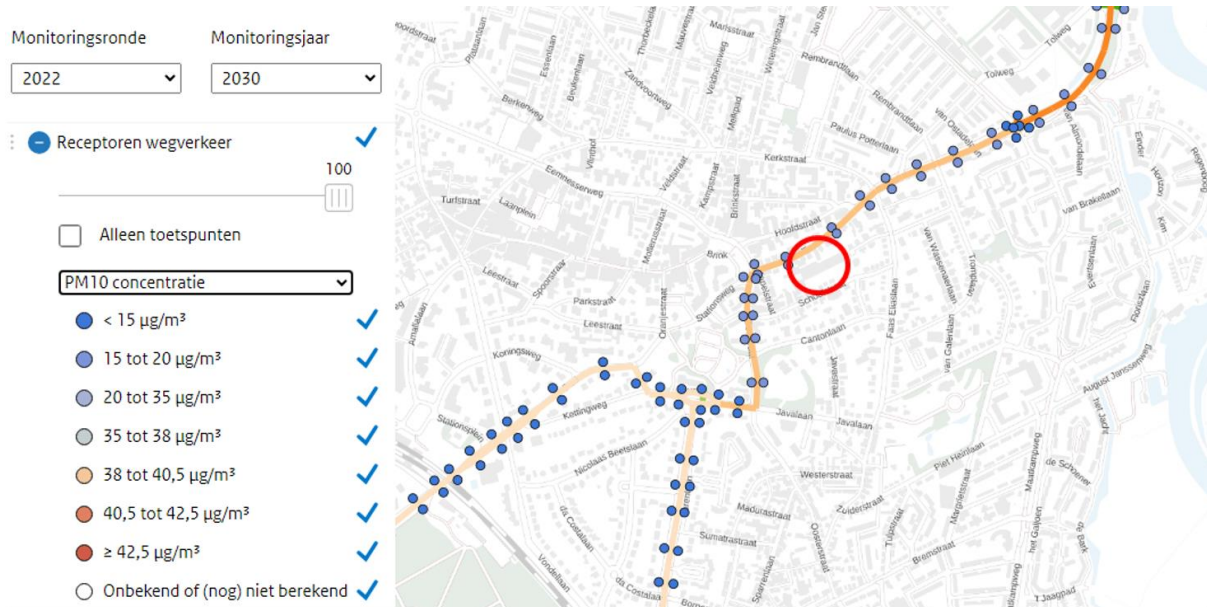
Geconcludeerd wordt dat het totale plan de realisatie van minder dan 1.500 woningen omvat, daardoor zal het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wet milieubeheer niet noodzakelijk, aangezien het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

Toetsing grenswaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2.5} en PM₁₀) in het plangebied tussen 2015 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015, 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In de navolgende tabel staan de concentraties fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) in de nabijheid van het plan zoals opgenomen in de monitoringstool voor het jaar 2030. Het betreffen concentraties langs de nabijgelegen Eemstraat. De concentraties langs deze weg zijn representatief voor de concentraties binnen- en in de directe omgeving van het plangebied.





Op de afbeeldingen zijn de concentraties PM10, PM2.5, en NO2 voor het jaar 2030 uit de monitoringstool weergegeven. Het perceel Schoolstraat 53 ligt binnen de rode cirkel. De concentraties luchtverontreinigende stoffen liggen onder de grenswaarden in dat jaar. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging.

De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen vanaf 2020 in het plangebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Bedrijven en milieuzoneringen

5.8.1 Wet- en regelgeving en beleid

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

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustig gebied', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustig gebied en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor.

Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd.

De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten het betreffende perceel. Het plangebied bevindt zich in een omgeving waarin zowel wonen als werken voorkomt en het gebied dient derhalve te worden aangemerkt als een 'gemengd gebied'.

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

Richtafstanden en omgevingstype (Bron: VNG)

5.8.2 Onderzoek

Wonen is geen hinderveroorzakende functie. Daarom hoeft er niet onderzocht te worden of de nieuwe woningen hinder veroorzaken ten opzichte van de omgeving.

Tevens gaat het om de vraag of de nieuwe woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse functies aanwezig, waaronder bedrijvigheid (cat. 1 en 2), detailhandel en dienstverlening. Dergelijke functies worden op basis de VNG-uitgave aangemerkt als categorie 1 en 2 inrichtingen, waarvoor een grootste richtafstand van 10 meter (cat. 2) geldt in gemengde gebieden. In het voorliggende geval bedraagt de afstand tussen de woningen en de hiervoor genoemde functies meer dan 10 meter.

Ten westen van de locatie Schoolstraat 53 bevindt zich het perceel Schoolstraat 35 t/m 37a, dat op basis van het vigerende bestemmingsplan Baarn Centrum de bestemming 'Bedrijf' heeft gekregen met een nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garage en plaatwerkerij'. Ter plaatse mag een autogarage en een plaatwerkerij uitgeoefend worden, zijnde een bedrijf uit categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit betekent, dat er een afstand van 50 meter (gemengd gebied!) in acht genomen dient te worden tussen dit bedrijf en de geplande woningbouw. Deze afstand is globaal in beeld gebracht op onderstaande afbeelding, waarbij het bedrijf blauw gekleurd is:



Zone van ongeveer 50 meter rond het bedrijf, waar een garagebedrijf en een plaatwerkerij mag worden uitgeoefend op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Een dergelijke afstand betekent, dat een groot deel van het perceel Schoolstraat 53 ongeschikt zou zijn voor woningbouw. Enerzijds om te voorkomen dat toekomstige bewoners gehinderd zouden worden door dit bedrijf en anderzijds omdat het bedrijf anders negatief beïnvloed zou worden in zijn bedrijfsvoering door de nabijheid van de functie 'wonen'.

Het bedrijf is echter al jaren niet meer actief en vormt in de huidige situatie dus geen reële hinder voor de beoogde ontwikkeling. Planologisch is dat echter niet van belang, omdat de gronden nog steeds benut mogen worden voor een garagebedrijf annex plaatwerkerij. Daarom is al in 2017 met de eigenaar van het bedrijf afgesproken, dat de bestemming van zijn gronden gewijzigd zou worden in die zin, dat ter plaatse uitsluitend bedrijven behorend tot de milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegelaten zijn. Deze afspraak wordt nu door middel van een postzegelbestemmingsplan geëffectueerd. Hierdoor kan de afstand, die in acht genomen dient te worden tussen de toekomstige woningbouw en het bedrijf (met milieucategorie 1 en 2) teruggebracht worden van 50 tot 10 meter. Met het bouwplan wordt dus geanticipeerd op de situatie die ontstaat na realisatie van de beoogde planwijziging.

5.8.3 Conclusie bedrijven en milieuzoneringen

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de bouw van 25 woningen op het perceel Schoolstraat 53.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Wet- en regelgeving en beleid

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

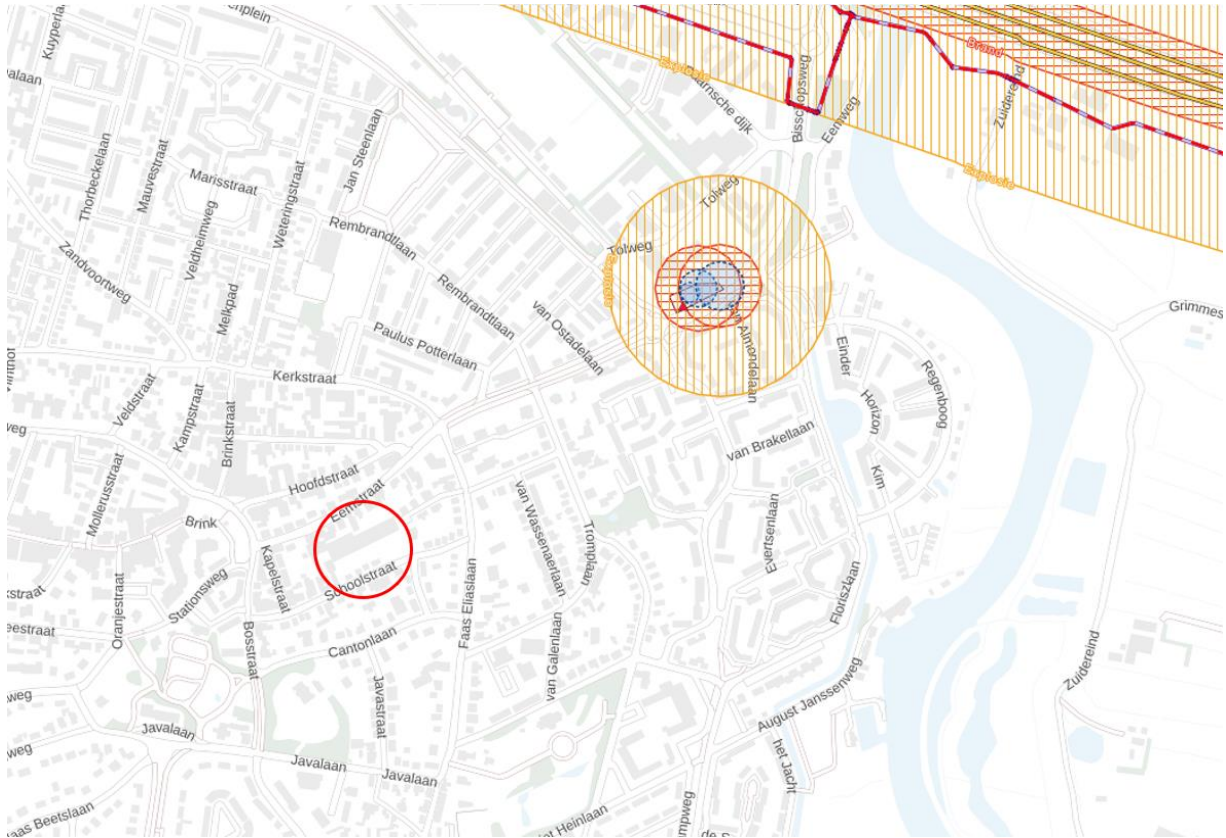
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb, 2011) en Het Besluit veiligheid Transportroutes (Bevt) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

5.9.2 Onderzoek externe veiligheid

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

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

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



Uitsnede risicokaart Nederland met het plangebied binnen de rode cirkel

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

5.9.3 Conclusie externe veiligheid

Vanuit externe veiligheid zijn geen belemmeringen voor het bouwplan.

5.10 Verkeer en parkeren

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

Verkeer

De bestaande verkeersstructuur in de omgeving van het plangebied blijft gehandhaafd. De ontsluiting van het perceel Schoolstraat 53 vindt plaats door middel van een tweetal aansluitingen op de Schoolstraat. Op onderstaande afbeelding is dit aangegeven:



2 aansluitpunten op de Schoolstraat

De ontsluiting ter plaatse van het 'gat' tussen Schoolstraat 37 en 41 wordt benut voor de toegang tot de parkeerkelder. De andere ontsluiting, die ongeveer op de plek van de huidige ontsluiting gepland is, zal hoofdzakelijk voor langzaam verkeer benut worden en slechts sporadisch door auto's.

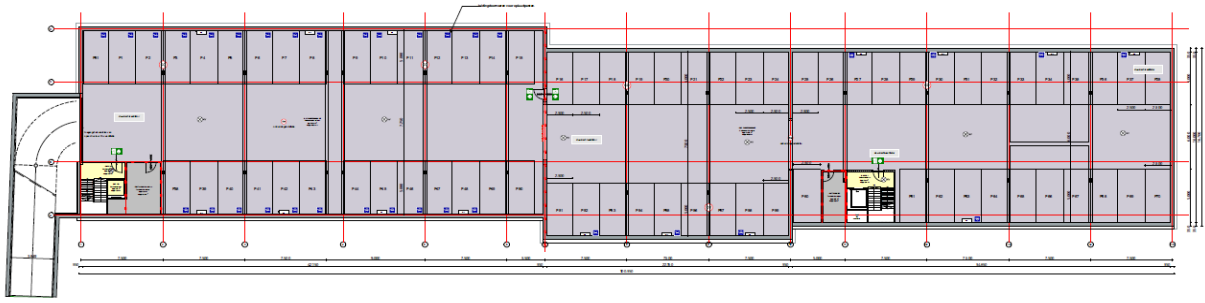
De 25 nieuwe woningen zullen ongeveer 215 verkeersbewegingen per etmaal genereren. Daarnaast zullen de extra parkeerplaatsen voor de buurt ook verkeersbewegingen genereren. Het totaal zal echter veel minder zijn dan het aantal verkeersbewegingen, dat op basis van het gemeentelijke verkeersmodel voor het jaar 2030 opgeroepen wordt door de functies, die nu nog in het bedrijfspand uitgeoefend worden, te weten: 767 motorvoertuigen per etmaal. Dat betekent, dat het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie zonder problemen opgenomen kan worden in het huidige verkeersbeeld.

Parkeren

Bij bouw en verbouw gelden regels voor het aanleggen van parkeerplaatsen. De parkeernormen in gemeente Baarn zijn gebaseerd op de maximumwaarde (bovengrens) van de kengetallen van de CROW-publicatie 317 minus 15%. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen percelen, die gelegen zijn in het 'centrum', het 'overige deel van de bebouwde kom' en het 'buitengebied'. Het perceel Schoolstraat 53 is gelegen in het 'centrum'.

Voor de 25 koopwoningen dient op basis hiervan uitgegaan te worden van een parkeernorm van 1,8 (1,5 voor bewoners plus 0,3 als bezoekersaandeel). Concreet betekent dit, dat er rekening gehouden dient te worden met 25 maal 1,8 is 45 parkeerplaatsen.

In de parkeerkelder is ruimte voor het stallen van 70 auto's. Zie onderstaande afbeelding:



Parkeerkelder met een capaciteit van 70 parkeerplaatsen

Dat betekent, dat de gehele parkeerbehoefte in de kelder gehonoreerd kan worden. De capaciteit van de parkeerkelder is bewust groter dan de behoefte voor de nieuwe woningen. Op deze manier zijn er mogelijkheden voor mensen uit de directe omgeving om een parkeerplaats in de parkeerkelder te kopen of te huren.

Hierbij kan de volgende kanttekening geplaatst worden: Indien in het kader van de Convenant Duurzame Woningbouw (zie ook paragraaf 5.12.1) voor het onderwerp Duurzame Mobiliteit, indicator parkeernorm het predicaat 'zilver' of 'goud' nagestreefd zou worden, dan mag het aantal parkeerplaatsen niet groter zijn dan 75%, respectievelijk 60% van de parkeernorm. Dat zou voor het voorgenomen bouwplan betekenen, dat het aantal te realiseren parkeerplaatsen verlaagd dient te worden van 45 naar 34 (75% van 45) danwel maximaal 27 (60% van 45). Dit betekent dat er ruimere mogelijkheden ontstaan voor mensen uit de directe omgeving om een parkeerplaats in de parkeerkelder te huren of te kopen. Daar hoort dan wel het aanbieden van het concept van een deelauto bij. Omdat de consequenties hiervan nu nog niet goed kunnen worden overzien, is gekozen voor 'brons'. De bewoners zullen in dat geval wel geïnformeerd worden over de mogelijkheden van een deelauto-concept, maar de initiatiefnemer zal hierin zelf niet voorzien.

In het plan wordt bij de toegangsweg naar de parkeerkelder nog ruimte gereserveerd voor een 6-tal parkeerplaatsen. Deze kunnen benut worden door leveranciers, bewoners uit de directe omgeving of voor de stalling van een deelauto (indien daar later voor gekozen wordt).

Conclusie:

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe woningen op het perceel Schoolstraat 53.

5.11 Onderzoek kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

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

5.11.1 Conclusies en aanbevelingen

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

5.12 Duurzaamheid

5.12.1 Convenant Duurzame Woningbouw

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

Zoals eerder aangegeven heeft de gemeente Baarn op 4 juli 2023 het Convenant Duurzame Woningbouw op niveau 'zilver' ondertekend en aangegeven te willen groeien naar 'goud' in 2030.

Dit houdt in dat bij nieuwe woningbouwprojecten wordt gestreefd naar, waar mogelijk, het halen van een ambitieniveau hoger dan wettelijk verplicht. Dit streven naar een hoger ambitieniveau vraagt van de initiatiefnemer een inspanningsverplichting met behoud van betaalbaarheid, volume en snelheid van de bouwopgave. Wanneer in deze context maatwerk nodig is, kan per indicator een passend ambitieniveau worden gekozen. Maatwerk in de specifieke situatie blijft daarmee mogelijk, naast het door de gemeente gekozen ambitieniveau. Er kan in overleg (in de evaluatie) met de stakeholders besloten worden om indicatoren naar boven of beneden bij te stellen zodat de opgave het beste aansluit bij de omstandigheden ter plekke. Een generieke aanscherping van een eis op de ene indicator kan het namelijk moeilijk (soms onmogelijk) maken de eis op een andere indicator te behalen.

In het Convenant is een "Toetsingskader" opgenomen, waarin voor de verschillende duurzaamheidsaspecten aangegeven is welke eisen er gelden voor het ambitieniveau "brons", "zilver", of "goud". Het toetsingskader is hieronder opgenomen. In het Toetsingskader zijn de niveaus, waarvoor de initiatiefnemer een inspanningsverplichting realistisch en haalbaar acht omkaderd. Te zien is, dat het niet haalbaar geacht wordt om voor alle aspecten naar het niveau 'zilver' te streven. Daarentegen wordt het wel haalbaar geacht om voor meerdere aspecten voor 'goud' te gaan:

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

Onderwerp	Indicator	Wettelijk	Brons [12/13]	Zilver [12/13]	Goud [12/13]
Circulair	MPG-score: versimpelde weergave LCA. Schaduwkosten in €/m ² BVO/jaar	0,8 (2021) 0,5 (2030)	0,75	0,50	0,20
	Massapercentage (%) van grondstoffen is non-virgin	Indirect in MPG	≥30	≥45	≥55

Ruimtelijke onderbouwing woningbouw Malvahof

Onderwerp	Indicator	Wettelijk	Brons	Zilver	Goud
Duurzame mobiliteit	Parkeernorm (plaats/woning) in relatie tot afstand tot OV-knooppunt.	-	90% van parkeernorm per woning	75% van parkeernorm per woning	60% van parkeernorm per woning
	Laadpaalnorm (laadpaal/elektrische auto)	-	Publieke laadinfrastructuur groeit mee met de vraag. Alle inwoners zonder eigen parkeerplaats kunnen een openbare laadpaal aanvragen. Iedere nieuwbouwwoning met een oprit heeft loze leidingen voor het aanleggen van een laadpunt.	Publieke laadinfrastructuur groeit mee met de vraag en aanvullend worden er strategische laadlocaties ingericht. Alle inwoners zonder eigen parkeerplaats kunnen een openbare laadpaal aanvragen. Iedere nieuwbouwwoning met een oprit heeft loze leidingen voor het aanleggen van een laadpunt.	Publieke laadinfrastructuur groeit mee met de vraag en in iedere wijk zijn strategische laadlocaties ingericht. Alle inwoners zonder eigen parkeerplaats kunnen een openbare laadpaal aanvragen. Iedere nieuwbouwwoning met een oprit heeft loze leidingen voor het aanleggen van een laadpunt.
	Loop- en fietsroutes	-	Realiseer toegankelijke, aantrekkelijke, logische, vindbare, veilige en comfortabele loop- en fietsroutes van en naar scholen, OV-haltes, winkelcentra en – indien van toepassing – parkeervoorzieningen op afstand [16].		Realiseer toegankelijke, aantrekkelijke, logische, vindbare, veilige en comfortabele loop- en fietsroutes van en naar alle belangrijke bestemmingen in het gebied [16].
	Deelmobiliteit	-	Stimuleer ontwikkelaars deelmobiliteitsconcepten aan te bieden	Er dient een deelmobiliteitsconcept aangeboden te worden voor 25% van de bewoners.	Er dient een deelmobiliteitsconcept aangeboden te worden voor 40% van de bewoners.

Ruimtelijke onderbouwing woningbouw Malvahof

Onderwerp	Thema	Indicator	Brons [15]	Zilver [15]	Goud [15]
Klimaatadaptatie	Wateroverlast	a) Waterberging privaatterrein b) Natuurlijke afwatering c) Waterdiepte d) Waterneutraal	Hevige neerslag (1/100 jaar, 70 mm in een uur) zorgt niet voor schade in en aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen.	Hevige neerslag (1/100 jaar, 70 mm in een uur) zorgt niet voor schade in en aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen.	Hevige neerslag (1/100 jaar, 70 mm in een uur) zorgt niet voor schade in en aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen.
			Bij hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm in een uur) blijven vitale en kwetsbare infrastructuur en voorzieningen functioneren en bereikbaar.	Bij hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm in een uur) blijven vitale en kwetsbare infrastructuur en voorzieningen functioneren en bereikbaar.	Bij hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm in een uur) blijven vitale en kwetsbare infrastructuur en voorzieningen functioneren en bereikbaar.
	Droogte	a) Droogtebestendige inrichting b) Bodemdaling c) Vitale en kwetsbare functies	Bij langdurige droogte (potentieel maximaal neerslagtekort 300 mm, eens per 10 jaar) wordt schade aan bebouwing, wegen, groen en vitale en kwetsbare functies voorkomen.	Bij langdurige droogte (potentieel maximaal neerslagtekort 300 mm, eens per 10 jaar) wordt schade aan bebouwing, wegen, groen en vitale en kwetsbare functies voorkomen.	Bij langdurige droogte (potentieel maximaal neerslagtekort 300 mm, eens per 10 jaar) wordt schade aan bebouwing, wegen, groen en vitale en kwetsbare functies voorkomen.
	Hitte	a) Schaduw b) Koele plekken c) Horizontale en verticale oppervlakten d) Vitale en kwetsbare functies e) Binnentemperatuur	Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.	Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.	Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.
	Overstromings- risico	a) Schade voorkomen b) Schadebeperking c) Schuilen en evacueren	Afhankelijk van de plaatselijke overstromingskans en optredende waterdiepte wordt ingezet op het voorkomen van schade, het beperken van schade of het voorkomen van slachtoffers. Voor vitale en kwetsbare functies gelden aanvullende eisen. Welke eisen van toepassing zijn op het plangebied is dus afhankelijk van de overstromingskans en diepte. Wat de overstromingskans per waterdiepte is, is te vinden in de klimaateffectatlas.	Afhankelijk van de plaatselijke overstromingskans en optredende waterdiepte wordt ingezet op het voorkomen van schade, het beperken van schade of het voorkomen van slachtoffers. Voor vitale en kwetsbare functies gelden aanvullende eisen. Welke eisen van toepassing zijn op het plangebied is dus afhankelijk van de overstromingskans en diepte. Wat de overstromingskans per waterdiepte is, is te vinden in de klimaateffectatlas.	Afhankelijk van de plaatselijke overstromingskans en optredende waterdiepte wordt ingezet op het voorkomen van schade, het beperken van schade of het voorkomen van slachtoffers. Voor vitale en kwetsbare functies gelden aanvullende eisen. Welke eisen van toepassing zijn op het plangebied is dus afhankelijk van de overstromingskans en diepte. Wat de overstromingskans per waterdiepte is, is te vinden in de klimaateffectatlas.

Ruimtelijke onderbouwing woningbouw Malvahof

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

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

In het toetsingskader zijn de niveaus, waarvoor de initiatiefnemer een inspanningsverplichting realistisch en haalbaar acht omkaderd. Ter toelichting zal hieronder kort beargumenteerd worden, waarom voor bepaalde onderdelen het niveau 'zilver' niet realistisch en daarom niet haalbaar geacht wordt.

Onderwerp energie:

Wat betreft de BENG 1 normering wordt gesteld dat de wettelijke eis voor de energiebehoefte <55 kWh/m²/jaar is. Deze <55 kWh/m²/jaar hangt samen met de verhouding tussen verliesoppervlakte en gebruiksoppervlakte. Hieruit komen er 3 categorieën voort die afhankelijk zijn van het type woning:

- <1,5 resulteert in <55 kWh/m²/jaar
- <3,0 resulteert in <55+30 kWh/m²/jaar
- >3,0 resulteert in <100 + 50 kWh/m²/jaar

In het convenant wordt een BENG eis van <55 kWh/m²/jaar en lager gesteld. Bij grondgebonden woningen met een GO van 147m² en een verliesoppervlakte van 299 m² is de compactheid 2,03. Volgens de normen (en de BENG berekening) zou een dergelijke woning een energiebehoefte zijn hebben van 70,85 kWh/m²/jaar

Wat betreft de BENG 3 normering: het dakoppervlak is simpelweg ontoereikend voor een niveau hoger dan hetgeen nu wettelijk verplicht is. Dit is fysiek onmogelijk.

Onderwerp deelmobiliteit

De ontwikkelaar is graag bereid om deelmobiliteitsconcepten te stimuleren, maar kan zich niet op voorhand vastleggen op een bepaald percentage van de bewoners.

Gezonde leefomgeving

Het is op dit moment niet mogelijk om te garanderen dat meer dan 90% van de toegepaste materialen vrij zal zijn van giftige stoffen.

Ter informatie kan nog het volgende aangegeven worden:

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

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

Indicatieve meerkosten

5.12.2. Conclusie duurzaamheid

Het is helaas niet haalbaar om voor alle aspecten naar het niveau 'zilver' te streven. Daarentegen wordt het wel haalbaar geacht om voor meerdere aspecten voor 'goud' te gaan.

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

5.13.1 Wet- en regelgeving en beleid

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg met de buurt

Op diverse momenten hebben er informatiebijeenkomsten plaatsgevonden. Omwonenden zijn gericht uitgenodigd om kennis te nemen van de voorgenomen plannen. Tijdens de bijeenkomsten zijn de plannen gepresenteerd en was er volop gelegenheid om daarop te reageren. Tijdens de bijeenkomsten zijn kritische geluiden gehoord over de nieuwe plannen. De initiatiefnemer heeft de plannen tussen de bijeenkomsten aangepast teneinde zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de opmerkingen van de bewoners. Een belangrijke aanpassing betreft de keuze om uitsluitend grondgebonden woningen te realiseren en de gehele parkeerbehoefte op te lossen door de bouw van een verdiept gelegen parkeerkelder. Hierdoor kan aan een deel van de bezwaren tegemoet gekomen worden.

Een uitgebreid participatieverslag is opgenomen in de **externe Bijlage 12**.

6.2.2 Uitkomsten vooroverleg

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

Op basis van de digitale watertoets kan geconcludeerd worden, dat er geen nader overleg met het Waterschap hoeft plaats te vinden. Dit is schriftelijk bevestigd door het Waterschap op 11 juni 2024. Daarbij is door het Waterschap het volgende aangegeven:

Op basis van het formulier van de digitale watertoets worden geen primaire waterbelangen geraakt en zijn er geen activiteiten in strijd met de Waterschapsverordening. Er liggen bijvoorbeeld geen watergangen of waterkeringen in de directe omgeving en er is geen toename van verhard oppervlak. Wel zijn er aandachtspunten om mee rekening te houden.

Hemelwater dat op de locatie valt, wordt geloosd op een gemengd stelsel. Water dat direct wordt afgevoerd belast onnodig het rioolstelsel en de zuivering van het waterschap. Advies om zoveel mogelijk hemelwater binnen de perceelgrens vast te houden. Al dan niet op basis van een hemelwaterverordening.

In de ruimtelijke onderbouwing worden maatregelen voorgesteld om hemelwater vertraagd af te voeren of te laten infiltreren in de bodem. De maatregelen passen bij de bodemsamenstelling die naar verwachting bestaat uit stedelijk puin en/of zand. Advies is om zoveel mogelijk halfverharding en greppels/wadi's toe te passen om het water te laten infiltreren. Ook groene daken dragen bij aan een gezonde leefomgeving.

Op dinoloket.nl is een peilbuis in de buurt van de Schoolstraat bekeken waaruit blijkt dat het grondwater in de buurt indicatief schommelt tussen 2,5 en 3,5 meter onder maaiveld, afhankelijk van de locatie. De fluctuaties kunnen in de toekomst toenemen door klimaatverandering.

Het grondwater ligt op voldoende diepte voor drooglegging van de begane grond. Bij de aanleg van kelders dient wel rekening gehouden te worden met waterdicht bouwen om wateroverlast te voorkomen.

Hoofdstuk 7 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden, dat de bouw van 25 woningen op het perceel Schoolstraat 53 in lijn is met het vigerende rijks,- provinciaal- en gemeentelijk beleid. Verder is gebleken, dat de beoogde nieuwe ontwikkeling niet strijdig is met diverse haalbaarheidsaspecten.

Tenslotte heeft de omgeving laten merken dat er draagvlak is voor de geplande nieuwbouw in deze vorm. Daarnaast is door menig woningzoekende welke een woning achter laat in Baarn met zeer veel enthousiasme en interesse gereageerd op het plan.

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

EXTERNE BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

- Bijlage 1 DO Woningbouw Schoolstraat 53, mei 2024
- Bijlage 2. Raadsbesluit van 27 september 2023
- Bijlage 3. Adviesbrief Commissie voor ruimtelijke kwaliteit
- Bijlage 4 Resultaten digitale watertoets
- Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6. Aanvullend grondwateronderzoek
- Bijlage 7 Asbestinventarisatie
- Bijlage 8 Quicksan Ecologie
- Bijlage 9 Verkennend onderzoek archeologie
- Bijlage 10 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 11 Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 12 Verslag informatiebijeenkomsten