

VAN DER MARK ADVIES

STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING



Gemeente Baarn

Ruimtelijke onderbouwing

Nieuw Beerestein - Bouw van 5 woningen op het perceel Zandvoortweg 132 te Baarn

Project: Ruimtelijke onderbouwing Nieuw Beerestein – Bouw van
5 woningen op het perceel Zandvoortweg 132 te Baarn

Opdrachtgever: Van der Wardt Ontwikkeling B.V.

Opgesteld door: VANDERMARKADVIES

Versie: 12 juli 2023

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Begrenzing plangebied	4
1.3	Geldende plannen en regelingen	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	8
Hoofdstuk 3	Nieuwe situatie	13
Hoofdstuk 4	Beleid en regelgeving	19
4.1	Rijksbeleid	19
4.2	Provinciaal beleid	20
4.3	Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 5	Haalbaarheidsaspecten	27
5.1	Water	27
5.2	Bodem	28
5.3	Flora en fauna	29
5.4	Bomen effect analyse (BEA)	31
5.5	Archeologie en cultuurhistorie	32
5.6	Geluid	33
5.7	Stikstofdepositie/ luchtkwaliteit	34
5.8	Bedrijven en milieuzoneringen	38
5.9	Externe veiligheid	39
5.10	Verkeer en parkeren	40
5.11	Onderzoek kabels, leidingen en telecommunicatie installaties	42
5.12	Duurzaamheid/ natuurinclusiviteit	42
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	43
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	43
6.2	Communicatie	43
Hoofdstuk 7	Conclusie	44

Externe bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1	Resultaat Watertoets
Bijlage 2.	Verkennd en aanvullend bodemonderzoek & verkennd asbest in puinonderzoek
Bijlage 3.	Asbestinventarisatie
Bijlage 4.	Ecologisch veldonderzoek
Bijlage 5.	Bomen Effect Analyse
Bijlage 6.	Stikstofonderzoek
Bijlage 7.	Parkeeronderzoek
Bijlage 8.	Verslag informatiebijeenkomst

Hoofdstuk 1 Inleiding

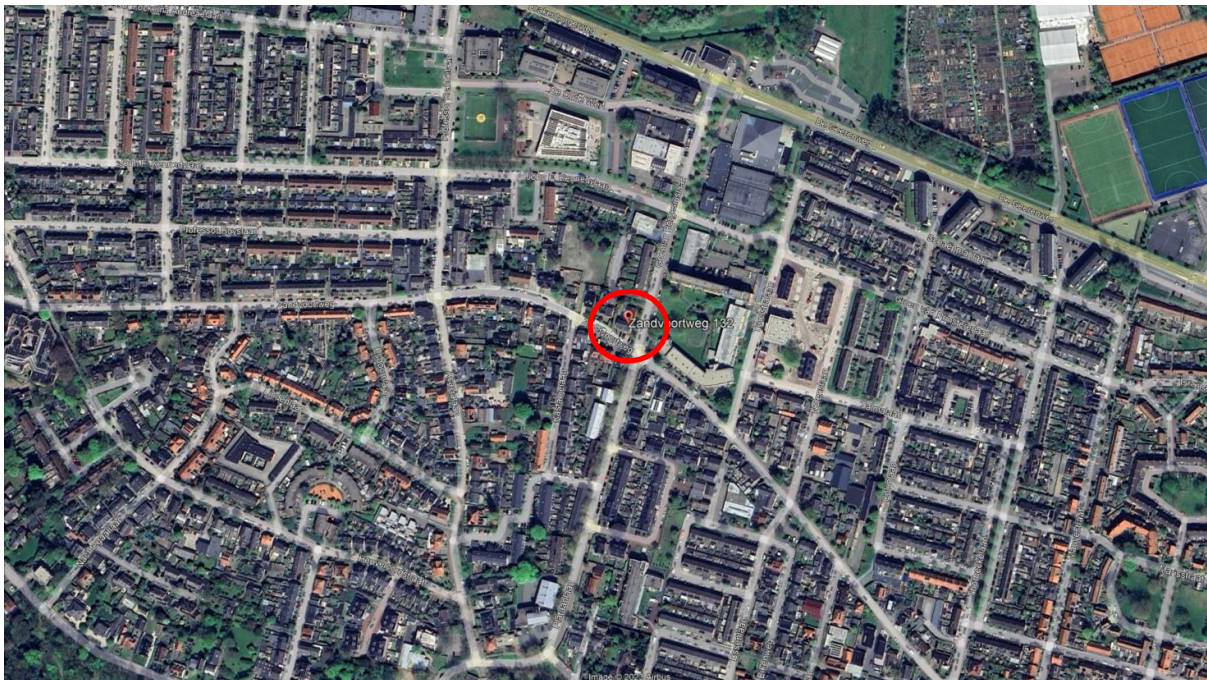
1.1 Aanleiding

Op het perceel Zandvoortweg 132, gelegen op de hoek van de Zandvoortweg en de Goeman Borgesiuslaan te Baarn bevindt zich de bebouwing van de voormalige horecagelegenheid 'Het Wapen van Beerestein'. In 2019 is de toenmalige eigenaar een nieuwe horecagelegenheid elders in Baarn begonnen en is het perceel op de markt gekomen. De huidige eigenaar heeft het perceel gekocht met het oogmerk om hier vijf woningen te bouwen: vier aaneengesloten woningen langs de Goeman Borgesiuslaan, één woning aan de Zandvoortweg.

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan Baarn Noord. De gemeenteraad van Baarn heeft in haar vergadering van 31 mei 2023 besloten medewerking te verlenen aan het realiseren van 5 woningen op het perceel. 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 op de hoek van de Zandvoortweg en de Goeman Borgesiuslaan te Baarn. Op de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied in groter verband aangeduid.



Afbeelding: Ligging plangebied in groter verband (plangebied is gesitueerd binnen rode cirkel)

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



Afbeelding: Plangebied (rood omlijnd)

1.3 Geldende plannen en regelingen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan Baarn Noord, dat op 25 september 2013 is vastgesteld. Een uitsnede van de verbeelding bestemmingsplan Baarn Noord is hieronder opgenomen:



Afbeelding: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan Baarn Noord(plangebied rood omlijnd)

Op de uitsnede is te zien, dat het perceel de bestemming Horeca heeft gekregen. Op basis van deze bestemming mogen de gronden benut worden voor 'horecabedrijven uit categorie 1 en 2 van de bij het plan behorende bijlage 4 'Staat van Horeca-activiteiten' alsmede bestaande bedrijfswoningen, met daarbij behorende tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, (ontsluitings)wegen, paden, laad- en losplaatsen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en bouwwerken.

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

- Het hoofdgebouw, georiënteerd op de Zandvoortweg, heeft een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter;
- Het achter gedeelte (gelegen aan de Goeman Borgesiuslaan) heeft op basis van het geldende bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan is door middel van een bouwvlak de locatie van de huidige/oude bebouwing aangegeven. De nieuwe planontwikkeling gaat uit van een andere situering en andere bouwmassa's. Bovendien past woningbouw niet binnen de horeca bestemming. Het verzoek past daarmee niet binnen de kaders van het bestemmingsplan.

Conclusie: Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan Baarn Noord. 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.



Het Wapen van Beerestein in betere tijden, bestaande uit een horecabedrijf met 2 (kleine) appartementen op de bovenverdieping

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het voormalige horecabedrijf op de hoek van de Zandvoortweg en de Goeman Borgesiuslaan biedt op dit moment een desolate indruk. De volgende afbeeldingen geven een impressie:



Het pand gaat verscholen achter de begroeiing langs de Goeman Borgesiuslaan



Op de begane grond zijn de ramen dichtgetimmerd.





De voorzijde van het voormalige horecabedrijf gezien vanaf de Zandvoortweg



Een doorkijkje naar het terrein achter het horecabedrijf



De hoek van de Zandvoortweg en de Goeman Borgesiuslaan



Een kijkje achter de hekken (zijde Goeman Borgesiuslaan)



De noordgevel



Achterzijde horecabedrijf



Af en toe nog een stukje vergane glorie...

Hoofdstuk 3 Nieuwe situatie

De bestaande bebouwing op het perceel wordt gesloopt. Vervolgens wordt de vrijkomende ruimte benut voor de situering van een 5-tal grondgebonden woningen: 4 rijenwoningen, die georiënteerd zijn op de Goeman Borgesiuslaan en 1 vrijstaande woning, die georiënteerd is op de Zandvoortweg. Op onderstaande afbeelding is aangegeven op welke manier het perceel benut zal worden voor woningbouw.



Situering nieuwe bebouwing (Bron: Van Egmond architecten)



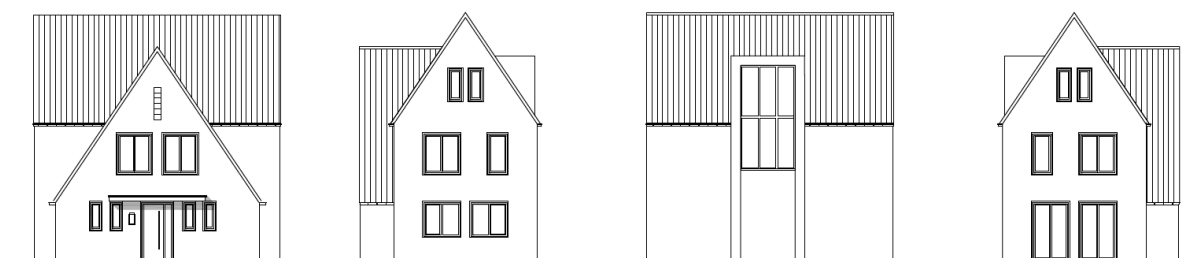
Op de situatietekening is goed te zien, dat de 4 bestaande platanen langs de Goeman Borgesiuslaan gehandhaafd kunnen worden.

Deze bomen staan op grond van de gemeente. De rode lijn op de afbeelding is een kadastrale lijn. De gronden ter rechterzijde zijn gemeenteeigendom, terwijl de rest van het perceel behoort tot het eigendom van de ontwikkelaar.

Op de afbeelding is ook te zien, dat er bij de vrijstaande woning 1 parkeerplaats op eigen erf is gesitueerd. Bij de rijenwoningen wordt niet voorzien in parkeren op eigen erf. In plaats daarvan wordt gebruik gemaakt van de beschikbare vrije parkeerplaatsen in het openbare gebied.

Op de volgende bladzijde wordt een impressie gegeven van de architectuur:

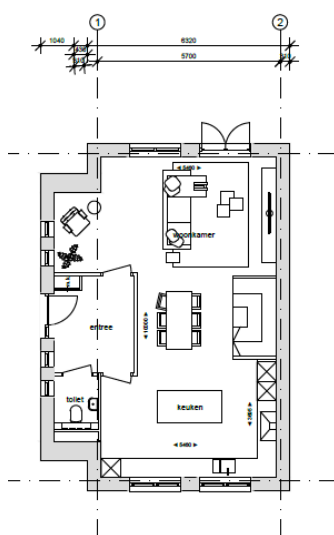
Vrijstaande woning: 'Dorpse kop' naar Zandvoortweg met heldere gevelopzet en tweezijdige oriëntatie (zowel op de Zandvoortweg als de Goeman Borgesiuslaan)



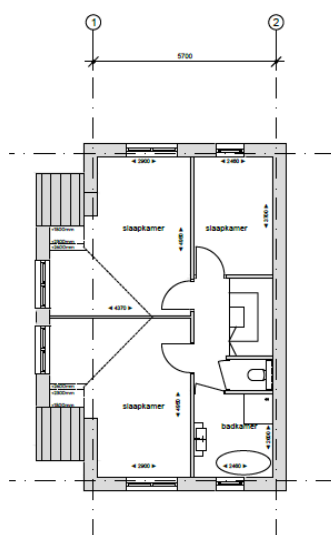
gevels:
voorgevel

gevels:
zijgevel

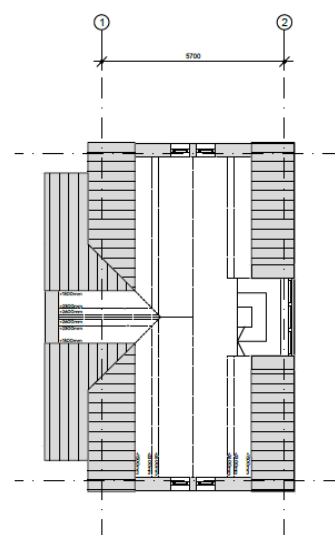
gevels:
achtergevel



plattegronden:
begane grond



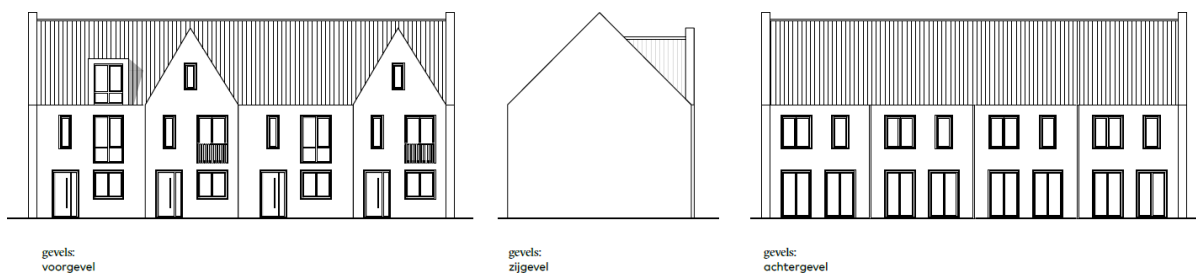
plattegronden:
verdieping



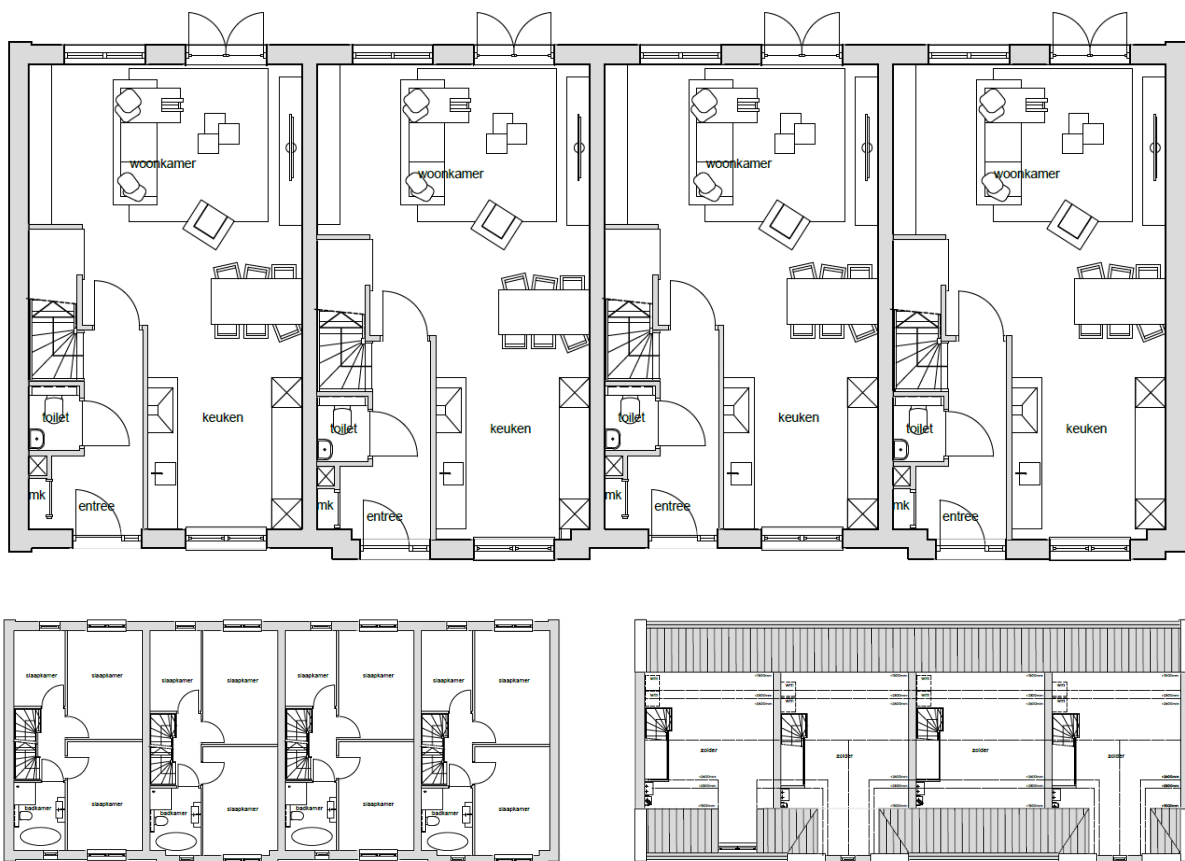
plattegronden:
kapverdieping



Rijenwoningen: 'Archetype' woonhuis, heldere entrees, dakkapellen en een kopgevel, die ondergeschikt is aan de hoofdkap



plattegronden:



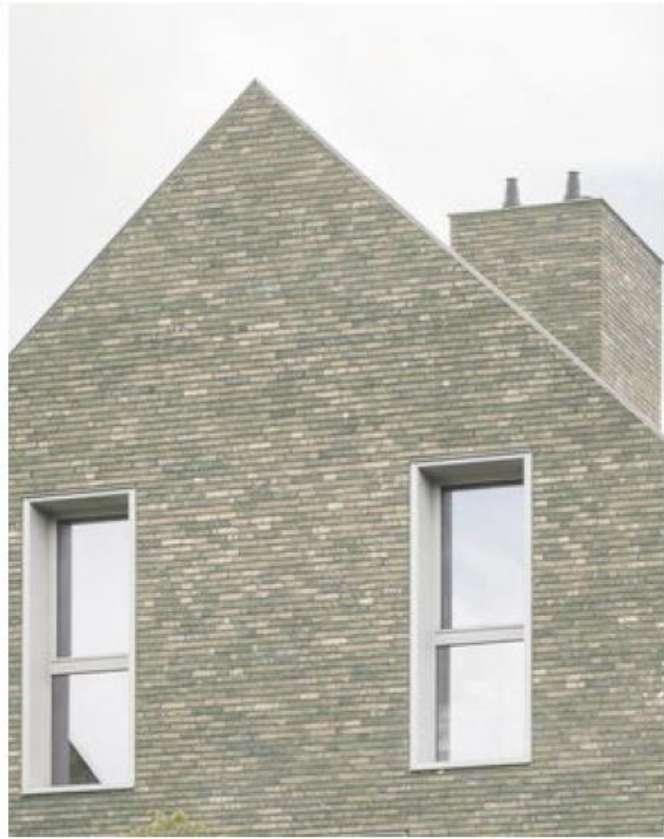
De volgende sfeerbeelden geven een indruk van de beoogde uitstraling van de bebouwing:



- Eigentijdse architectuur, moderne uitstraling
- Diepe negge met kaders
- Strakke kozijnen (donker grijs)
- Metselwerk in lichte grijs tinten
- Terugliggende horizontale voeg



opgaandwerk I:
bruin-grijs, wildverband
met terugliggende voeg



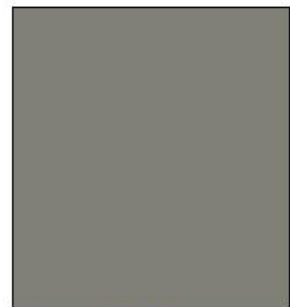
opgaandwerk II:
licht-grijs, wildverband
met terugliggende voeg



daken:
vlakke pan, donkergrijs



kozijnen / draaiend deel I:
aluminium, lichtgrijs



kozijnen / draaiend deel II:
aluminium, middengrijs

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 bestemmingsplan 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 bestemmingsplannen.

Toetsing

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

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Toetsing

Van belang is de vraag of het plan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Daarover kunnen we kort zijn: Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt op 12 woningen. Aangezien bij dit plan maximaal 5 woningen worden gerealiseerd is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is er geen verantwoording noodzakelijk in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie en omgevingsverordening

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

De provincie Utrecht ligt midden in ons land en is een geliefde plek om te wonen, werken en recreëren. Naar verwachting wonen er over dertig jaar een kwart meer mensen in de provincie Utrecht dan nu. Hoe zorgen we als provincie dat iedereen prettig en gezond kan leven? Het is belangrijk om daar nu al over na te denken. In de Omgevingsvisie staat hoe wij willen dat de provincie er in 2050 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 Zandvoortweg 132 draagt bij aan de woningbouwopgave in het stedelijke gebied en verhoogt de kwalitatieve woonomgeving.

Conclusie:

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie/Structuurvisie Baarn in 2030

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

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

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

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

Op de structuurvisiekaart en de kaart 'potentiële inbreidingslocaties' zijn de locaties voor transformatie/ herstructurering naar woningbouw of vervangende nieuwbouw weergegeven (zie navolgende afbeelding). Dit zijn de beoogde ontwikkelingslocaties voor de komende jaren met een doorkijk richting 2025. Het plangebied is weliswaar niet als een potentiële inbreidingslocatie aangewezen, maar past wel in het streven om woningbouw te realiseren voor verschillende doelgroepen.



Afbeelding: uitsnede Structuurvisiekaart (plangebied is aangepijld)

Het plangebied is gelegen in de dorpskern, maar niet in het dorpscentrum. Op de Structuurvisiekaart zijn door middel van paarse kaders gebieden aangegeven, die voor herontwikkeling in aanmerking komen. Het plangebied behoort niet tot de herontwikkelingsgebieden, zoals aangegeven in de Structuurvisie. Maar aangezien er geen belangstelling is om het voormalige horecabedrijf weer nieuw leven in te blazen is het gewenst om een andere functie te zoeken voor deze locatie. Een woonfunctie ligt dan voor de hand aangezien deze functie naadloos past in de omgeving.

De beoogde ontwikkeling op het perceel Zandvoortweg 132 sluit aan bij de vigerende beleidskaders zoals aangegeven in de Structuurvisie.

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 3.000 woningen richting 2025. Deze opgave in samenhang zien met de wens voor meer middenhuur (+50 tot 100 woningen tot 2030) en sociale koop (+150 woningen tot € 200.000 conform Besluit ruimtelijke ordening), en middelduur (tot € 300.000);
- Borgen dat nieuwbouw in de categorieën sociale huur, middenhuur en sociale koop duurzaam beschikbaar blijven voor de doelgroepen waarvoor deze woningen zijn gerealiseerd;
- 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

850 woningen tot 2030 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. Op basis van de huidige planinventarisaties zien we vooral een tekort aan plannen bij geclusterde woonzorgvormen, en passende locaties hiervoor. Planontwikkelingen die hierin voorzien, verdienen daarom prioriteit. Als op enig moment (op basis van jaarlijkse monitoring) blijkt dat in voldoende mate wordt voorzien in een van deze segmenten, dan vervalt deze optie voor een initiatiefnemer en resteren de andere segmenten om maatschappelijk aan bij te dragen.

Samengevat

Samengevat worden woningbouwplannen als volgt afgewogen

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

De bouw van 5 woningen op het perceel Zandvoortweg 132 past binnen het kader, dat door de Visie Wonen 2019 is aangegeven.

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 C4 'Professoren-, Staatslieden en Schildersbuurt', waarvoor als beeldbepalende ambitie 'regulier' geldt. Het ruimtelijk streefbeeld voor dit gebied betreft:

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

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

Gebouwen

- Houd bij ontwikkelingen de strakke rooilijnen aan; zij geven de rust
- Geef de bebouwing een duidelijke oriëntatie op de openbare ruimte
- Neem bij verbouwingen en aanpassingen de eenheid binnen het bouwblok en woningtype tot uitgangspunt
- Geef de gevels een evenwichtige hiërarchische opbouw
- Maak voor de dakbedekking gebruik van kappen met een nok. Zorg dat dakkapellen en dakopbouw zorgvuldig worden vormgegeven, neem éénduidigheid bij gelijke situaties per blok of buurt als uitgangspunt
- Neem bij verbouw bestaande karakteristieke details tot uitgangspunt.

Percelen

- Houd de ruimte open, gebruik lage open erfscheidingen langs de straten of gemetselde muurtjes gecombineerd met hagen en ander groen
- Laat verharding in de voortuin achterwege; groen bepaalt de kwaliteit
- Houd de voortuinen open: plaats geen bouwwerken (zoals carports) vóór de voorgevel

Openbare ruimte

- Zorg voor een eenduidige herkenbare vormgeving in de bestrating: rijweg, parkeervakken en trottoirs
- Zorg goed voor de laanbomen en behoud ze waar mogelijk in de smalle straatprofielen; zij bepalen de 'groenheid' van deze wijk

Het bouwplan is een viertal malen onderwerp van gesprek geweest in de commissie voor ruimtelijke kwaliteit van Baarn. Na een aantal aanpassingen heeft de commissie op 12 augustus 2022 bij brief aangegeven, dat het voorliggende principe plan voldoet aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de vastgestelde Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Baarn.

Letterlijk heeft de commissie het volgende in haar brief gesteld:

Het plan is op een positieve wijze aangepast. Het plan voegt zich nu in de bebouwingskarakteristiek van de omgeving en is, mits zorgvuldig uitgewerkt en gedetailleerd, een kwalitatief hoogstaande toevoeging op deze locatie. De vormgeving en de massa opbouw van het volume aan de Zandvoortweg sluit nu goed aan op het karakter van de lintbebouwing hier. Aandachtspunt bij de verdere uitwerking van dit pand is de samenhang tussen het lagere deel aan de Zandvoortweg en het hogere deel aan de Goeman Borgesiuslaan, vooral overhoeks ervaren.

Bij de rijwoningen aan de Goeman Borgesiuslaan sluiten de lagere kopgevels goed aan bij het secundaire karakter van deze laan. Afgevraagd wordt of de dakkapellen in de goot nodig zijn, en of ze de samenhang van het blok niet te zeer doorbreken. (einde citaat)

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan past binnen de kader van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn

Hoofdstuk 5 Haalbaarheidsaspecten

5.1 Water

5.1.1 Wet- en regelgeving en beleid

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 het bestemmingsplan is op 5 juli 2023 een watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen belangen van het Waterschap in het geding zijn. De watertoets is opgenomen als externe Bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

5.1.3 Conclusie water

Het aspect water vormt geen belemmering voor de bouw van 5 woningen op het perceel Zandvoortweg 132 te Baarn.

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 december 2020 een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) uitgevoerd door PJ Milieu BV. De resultaten hiervan zijn opgenomen als externe Bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Aanvullend is een asbest in puin-onderzoek uitgevoerd. Op basis van deze onderzoeken kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- De hypothese 'onverdachte locatie' voor het verkennend bodemonderzoek houdt geen stand houdt. Enkele parameters zijn in de vaste bodem en het grondwater aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging;
- Ook zijn de parameters lood en zink matig verhoogd aangetoond in de bovengrond. Omdat er geen sterk verhoogde gehalten zijn aangetoond en de lokale achtergrondgehalten niet worden overschreden wordt een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese niet noodzakelijk geacht;
- De hypothese 'verdachte locatie' voor het asbest in puinonderzoek houdt stand. In het mengmonster van enkele gaten is asbest aangetoond. Het gehalte overschrijdt niet de grenswaarde voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.).
- De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodem- of asbest in puinonderzoek te adviseren. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan een aanvullend onderzoek verlangd worden.

5.2.3 Asbestinventarisatie

Omdat het de bedoeling is het voormalige horecabedrijf te slopen heeft Witteman Asbestonderzoek in november 2020 een asbestinventarisatie uitgevoerd. Het hele pand is beoordeeld op de aanwezigheid van asbesthoudende toepassingen alsmede de ruimte rondom (tot circa 5m. zijnde het werkgebied). Achter het pand bevindt zich een schuurtje dat voorzien is van golfplaten. Omdat visueel niet kon worden vastgesteld dat de golfplaten niet asbesthoudend zijn, is van het materiaal een monster ter analyse genomen.

De resultaten van de asbestinventarisatie zijn opgenomen in een externe Bijlage. Op basis van deze asbestinventarisatie kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Er zijn geen asbesthoudende toepassingen aangetroffen;
- Er bestaat er geen vermoeden van aanwezigheid van verborgen asbesthoudende materialen in/op het voormalig café Beerestein en de twee appartementen op de verdieping;
- Ook het erf rondom het pand (tot ca, 5 m) is als zodanig beoordeeld.

5.2.4 Conclusie bodemonderzoek en asbestinventarisatie

Op basis van het verkennende bodem- en asbestonderzoek en de uitgevoerde asbestinventarisatie kan geconcludeerd worden, dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling op het perceel Zandvoortweg 132.

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 mogelijk 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 Laneco Landschaps & Ecologisch Advies is in 2020 een quickscan flora en fauna verricht naar de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor beschermde natuurgebieden en beschermde soorten.

Op basis van deze quickscan is geconcludeerd dat aanwezigheid van huismus (*Passer domesticus*), gierzwaluw (*Apus apus*) en gebouwbewonende vleermuissoorten – gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) en ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*) – niet kan worden uitgesloten binnen het plangebied.

Daarom is in 2021 een nader onderzoek uitgevoerd door Laneco naar de aanwezigheid van voornoemde diersoorten. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in een externe Bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

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

Huisumus

Bij gericht onderzoek naar huismus zijn geen nestlocaties in het plangebied aangetroffen. Eén mannelijke huismus is territoriaal roepend in de bosschage aan de oostzijde van het plangebied waargenomen. Er was geen nest aanwezig maar deze bosschage kan als rust- en foerageergebied gebruikt worden. In de directe omgeving is voldoende alternatief en geschikt groen aanwezig voor huismus. De bosschage in het plangebied vormt dan ook geen essentieel onderdeel van het leefgebied van huismus.

Gierzwaluw

Tijdens het gerichte onderzoek naar gierzwaluw zijn geen nestlocaties van gierzwaluw in het plangebied aangetroffen. Enkele gierzwaluwen vlogen hoog over of langs het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn nestlocaties van gierzwaluw aangetroffen. Deze vallen buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.

Vleermuizen

In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. In het plangebied foerageerde kort enkele dieren van de soorten gewone dwergvleermuis, rosse vleermuis en laatvlieger. In de omgeving is voldoende alternatief foerageergebied aanwezig. Het plangebied vormt dan ook geen essentieel foerageergebied. De overige waargenomen vleermuizen – gewone dwergvleermuizen, rosse vleermuizen, laatvliegers en ruige dwergvleermuizen – vlogen over of het langs het plangebied en vertoonden geen binding met het plangebied. In het plangebied zijn dan ook geen essentiële onderdelen van het leefgebied van vleermuizen aanwezig.

In de directe omgeving van het plangebied zijn twee paarverblijfplaatsen geconstateerd, één van een gewone dwergvleermuis en één van een ruige dwergvleermuis. Deze vallen buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.

Overige soorten

Er zijn geen andere van belang zijnde waarnemingen gedaan binnen het plangebied.

5.3.3 Conclusie

Als gevolg van het bouwplan worden er geen negatieve effecten op beschermde gebieden verwacht. Op basis van een nader onderzoek is vastgesteld, dat er ook geen nadelige gevolgen zijn voor beschermde soorten.

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 realisatie van de nieuwbouw kan mogelijk gevolgen hebben voor de aanwezige bomen. Deze Bomen Effect Analyse (BEA) moet uitwijzen wat de mogelijke nadelige effecten zijn op het duurzaam behoud van de bomen. Daarnaast maakt de BEA duidelijk, of er maatregelen te treffen zijn of dat er alternatieven voor handen zijn om de negatieve effecten tot een minimum te beperken.

5.4.1 Onderzoek

In het najaar van 2022 is een bomen effect analyse uitgevoerd door boomadviesbureau Boomtotaalzorg. Het onderzoek heeft zich geconcentreerd op de 4 platanen, die langs de Goeman Borgesiuslaan staan ter hoogte van het perceel Zandvoortweg 132. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen als externe Bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

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

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

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- De vier beoordeelde bomen zijn van het soort *Platanus x hispanica*. De bomen verkeren in een goede conditie, de toekomstverwachting van de bomen is eveneens goed (15 jaar). Wel is de plaats waar de bomen staan beperkt qua ondergrondse en bovengrondse ruimte. Platanen in volwassen fase groeien uit tot een hoogte van 18—24 meter en de kroonddoorsnede zal ontwikkelen tot 20-25 meter. Een dergelijke boom vereist een ondergronds groeiruimte van tenminste 30-40 m³. De totale groeiruimte van de 4 bomen bedraagt echter maar 60-80 m³, dat is gemiddeld per boom een groeiruimte van 15-20 m³. Dit betekent dat de bomen ook al onder de huidige omstandigheden niet voor periode langer dan 30 -40 jaar te behouden zijn of dat in die periode overlast ontstaat door wortelopdruk, schaduwwerking etc.
- De bomen hebben ten aanzien van het bomenbeleid van de gemeente Baarn geen specifieke status. Het zijn wijkbomen, met als functie groene aankleding van de Goeman Borgesiuslaan. Wanneer de plannen zoals die nu bekend zijn worden uitgevoerd, wordt de impact op bestaande bomen ingeschat als beperkt.
- Wel zullen aan een aantal randvoorwaarden moeten worden voldaan en zullen boom beschermende maatregelen moeten worden getroffen.
- Om toekomstig overlast te voorkomen t.a.v. lichtintreding, beperkte groeiruimte zowel boven-als ondergronds dient overwogen te worden de bomen om te vormen tot lei of vormboom. Hierdoor kunnen op de bestaande standplaats behouden blijven, en is de ruimte zowel bovengronds als ondergronds toereikend om de bomen voor een periode langer dan 20 jaar duurzaam in stand te houden.

5.4.2 Conclusie

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

- De 4 platanen langs de Goeman Borgesiuslaan tijdens de bouwphase afdoende beschermd worden;
- Er geen graafwerkzaamheden plaatsvinden binnen de kritische wortelzone van deze bomen. Een veilige afstand is ca. 1,5 meter, gerekend uit de stam.

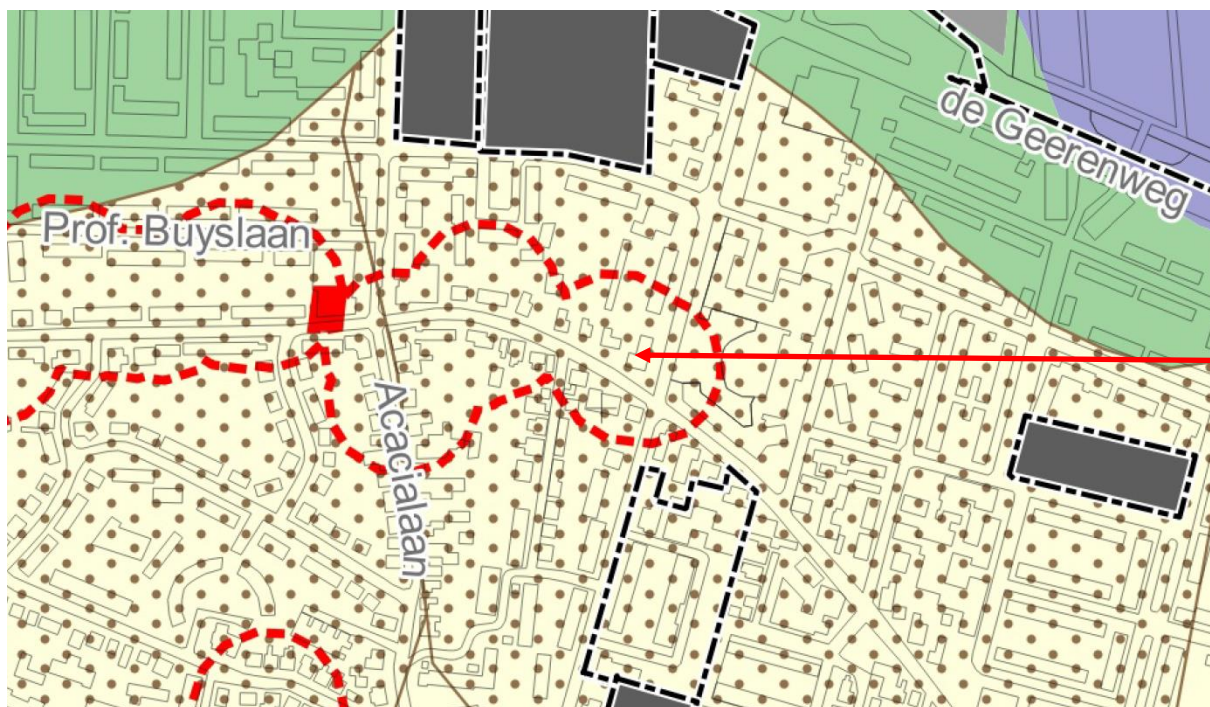
5.5 Archeologie en cultuurhistorie

5.5.1 Wet- en regelgeving en beleid

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

5.5.2 Onderzoek archeologie

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



Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingskaart met het plangebied aangepijld (Bron: Beleidsvisie Erfgoed 2019)

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

archeologische verwachting	jager-verzamelaars	landbouwers
stuwwalplateaus (al dan niet met afgedekt met dekzandrug)	middelhoge verwachting	hoge verwachting
(gordel)dekzandruggen en -kopjes	hoge verwachting	middelhoge verwachting
droogdalen en stuwwalglooiing (al dan niet afgedekt met stuifzanden)	middelhoge verwachting	middelhoge verwachting
(gordel)dekzandwelvingen	middelhoge verwachting	middelhoge verwachting
afdekkende lagen		
plaggendek > 50 cm	archeologische resten zijn afgedekt met een afdekkende laag (plaggendek of recent ophogingspakket) en zijn vermoedelijk beter beschermd tegen verstoringen.	
ophogingspakket aanwezig		

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

Er zijn diverse redenen waarom een verkennend archeologisch onderzoek weinig zinvol wordt geacht:

- Tijdens de bouw van het horecabedrijf zijn in het verleden de gronden al verstoord;
- Omdat het horecabedrijf voor een deel onderkelderd is zijn ook dieper gelegen lagen verstoord;
- Bij de bouw van de nieuwe woningen wordt het peil iets verhoogd. Hierdoor zal de bouwput niet dieper zijn dan de huidige fundering van het horecabedrijf;
- De eventueel aanwezige archeologische resten zijn afgedekt met een plaggende dikker dan 50 cm en vermoedelijk beter beschermd tegen verstoringen.

5.5.3 Onderzoek cultuurhistorie

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

5.5.4 Conclusie cultuurhistorie en archeologie

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

5.6 Geluid

5.6.1 Wet- en regelgeving en beleid

Wegverkeer

De Wet geluidhinder bepaalt dat het bevoegd gezag bij vaststelling van omgevingsvergunning de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg.

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.

Railverkeerslawaaai

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 'zwarte 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 geluidsbelasting.

5.6.2 Onderzoek geluid

In de omgeving van de 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.

De enige weg met een 50 km-regime in de omgeving is de Drakenburgerweg. Deze weg heeft een zone van 200 meter. Het plangebied bevindt zich net buiten deze zone, zodat er geen rekening gehouden hoeft te worden met wegverkeerslawaaï veroorzaakt door het verkeer op die weg.

Het plangebied is gelegen in een gebied, waar een 30 km-regime geldt. Wegen met een 30 km-regime hebben op basis van de Wgh geen onderzoeksplicht. De verkeersintensiteiten op de omliggende 30 km-wegen, zoals de Zandvoortweg en de Goeman Borgesiuslaan zijn relatief laag. Gezien deze lage verkeersintensiteiten op de omliggende 30 km-wegen is het te verwachten dat er geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal plaatsvinden. Daarom kan zonder nader onderzoek gesteld worden, dat bij de nieuwe woningen voldaan zal worden aan de voorkeursgrenswaarde.

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 6,3 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied 'Eemmeer & Gooimeer Zuidoever'.

Door HBA B.V. (Handelbouwadvis) is in juli 2023 een effectbeoordeling stikstofdepositie opgesteld. Deze effectbeoordeling is opgenomen in een externe Bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. In dit onderzoek is achtereenvolgens onderzocht:

- de NO_x en NH₃ emissies in de tijdelijke situatie (sloofase- en bouwphase);
- de NO_x en NH₃ emissies in de beoogde situatie (gebruiksphase);

Voor het opstellen van de stikstofdepositieberekening in de AERIUS Calculator is gekozen voor uitgangspunten volgens het worst-case principe. Dit is gedaan vanwege de ligging van het project in de nabijheid van het Natura 2000 gebied 'Eemmeer & Gooimeer Zuidoever'

Met de invoer van dit worst case principe als uitgangspunt is een berekening uitgevoerd met de Aerijs Calculator 2022. Op basis van deze berekening worden in het rapport de volgende conclusies getrokken:

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

5.7.2 Luchtkwaliteit

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

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

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

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging 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.

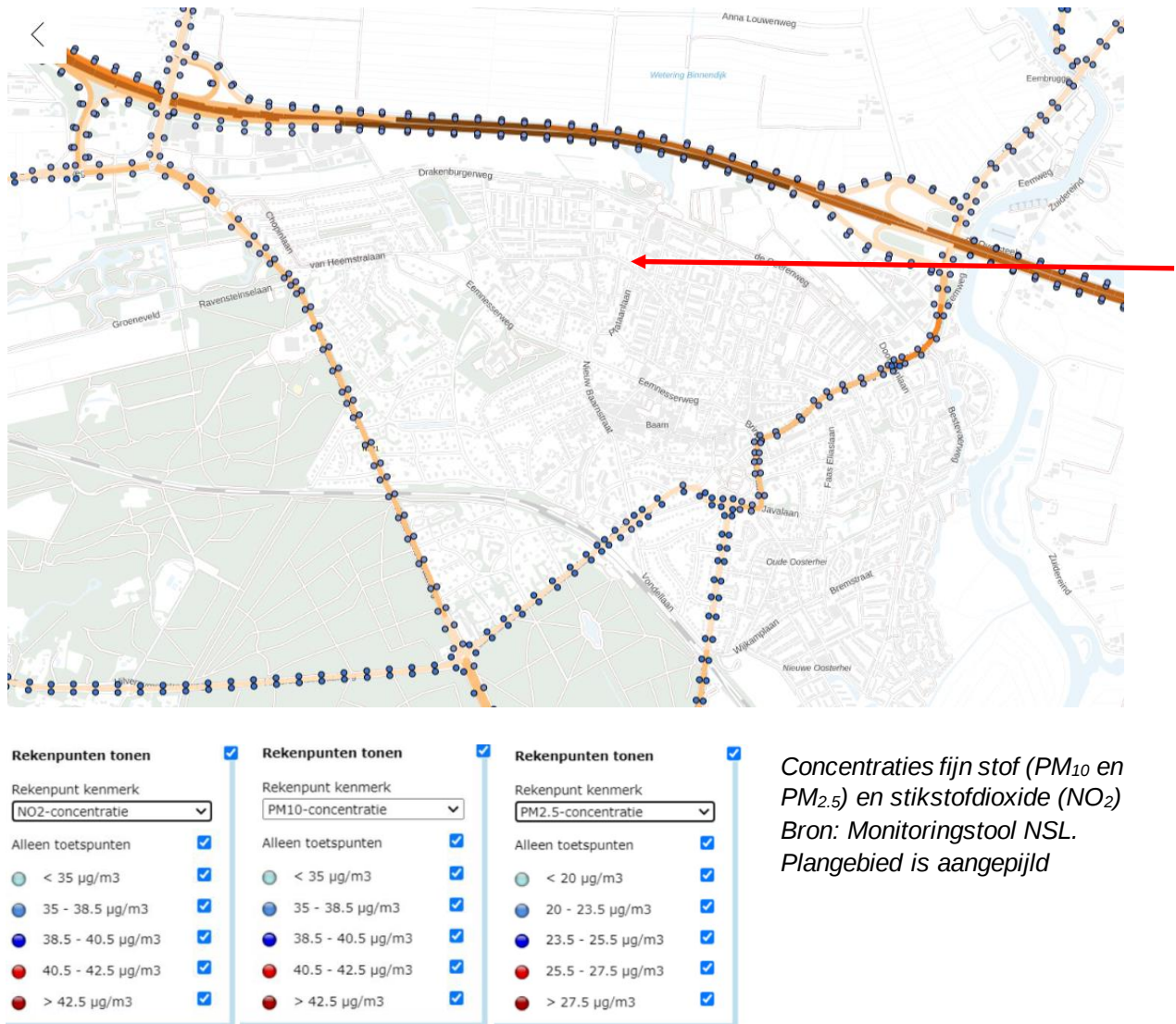
De plannen voor het perceel Zandvoortweg 132 voorzien in de bouw van 5 woningen. In de ministeriële regeling NIBM is een lijst van categorieën opgenomen die per definitie niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Conform bijlage 3 van de regeling NIBM geldt dat bij woningbouwlocaties 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 betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wet milieubeheer niet noodzakelijk, aangezien het 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.

Op de navolgende afbeelding staan de concentraties fijn stof (PM_{10} en $PM_{2.5}$) en stikstofdioxide (NO_2) in de nabijheid van het plan zoals opgenomen in de monitoringstool voor het jaar 2030. Het betreffen concentraties langs de A1, De Eemstraat/ Eemweg, de Javalaan, de Stationsweg en de Amsterdamsestraatweg. De concentraties langs deze wegen zijn representatief voor de concentraties binnen- en in de directe omgeving van het plangebied.



Concentraties fijn stof (PM_{10} en $PM_{2.5}$) en stikstofdioxide (NO_2)
Bron: Monitoringstool NSL.
Plangebied is aangepijld

Op de afbeeldingen zijn de concentraties PM_{10} , $PM_{2.5}$, en NO_2 voor het jaar 2030 uit de monitoringstool weergegeven. De concentraties luchtverontreinigende stoffen liggen onder de grenswaarden in dat jaar. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging.

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

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Bedrijven en milieuzoneringen

5.8.1 Wet- en regelgeving en beleid

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

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen 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.

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

Richtafstanden en omgevingstype (Bron: VNG)

5.8.2 Onderzoek

Wonen is geen hinderveroorzakende functie. Daarom hoeft er niet onderzocht te worden of de nieuwe woning hinder veroorzaakt ten opzichte van de omgeving. Maar er zal wel onderzocht moeten worden, of de nieuwe woning wellicht hinder ondervindt van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied komt 1 bedrijf voor: Op het perceel Zandvoortweg 61 is het bedrijf van een tuin- en landschapsarchitect gevestigd. Dit bedrijf (behorende bij categorie 1 of 2) bevindt zich op een afstand van 35 meter van het plangebied en vormt als zodanig geen beletsel voor de bouw van 5 woningen.

5.8.3 Conclusie bedrijven en milieuzoneringen

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de bouw van 5 woningen op het perceel Zandvoortweg 132.

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

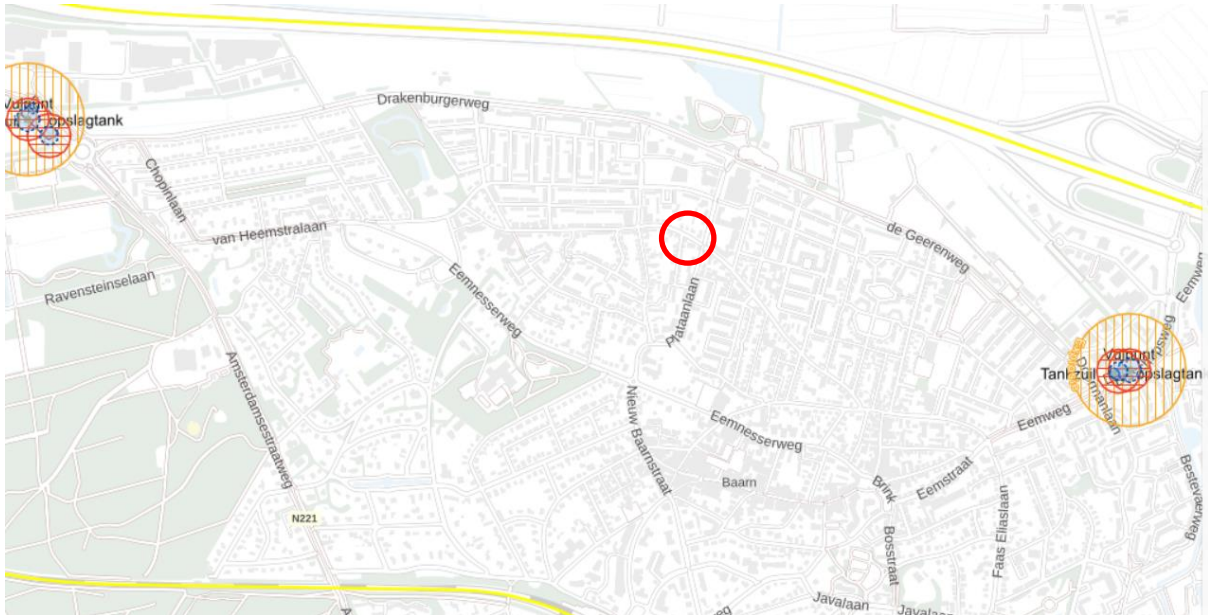
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een 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. De beide oranje gearceerde gebieden betreffen tankstations, die op ruim 1 kilometer afstand gelegen zijn van het plangebied. 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

5.10.1 Onderzoek 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 de woningen vindt plaats vanaf de Zandvoortweg en de Goeman Borgesiuslaan. Als gevolg van de realisatie van de woning worden verkeersbewegingen gegenereerd. Het betreft hier echter een zodanig beperkt aantal (ongeveer 40 verkeersbewegingen per etmaal), dat dit zonder problemen opgenomen kan worden in het huidige verkeersbeeld. Bovendien mag niet vergeten worden, dat in de 'oude' situatie het horecabedrijf en de 2 appartementen boven het horecabedrijf ook de nodige verkeersbewegingen hebben opgeroepen. Per saldo zal het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie niet groter zijn dan in de 'oude' situatie.

Parkeren

Er is een uitgebreid onderzoek ingesteld naar de parkeersituatie in de huidige en de toekomstige situatie. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Het doel van het onderzoek is tweeledig:

- voldoende inzicht bieden in de parkeeromstandigheden rondom pand Beerestein aan de Zandvoortweg / hoek Goeman Borgesiuslaan te Baarn;
- onderzoeken of er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in de toekomstige situatie.

Om een indruk te krijgen van de huidige parkeerdruk in de directe omgeving van het plangebied is de locatie op verschillende tijdstippen en op verschillende dagen bezocht, waarbij geteld is hoeveel parkeerplaatsen er beschikbaar waren en hoeveel daarvan bezet waren. Uit deze veldbezoeken is naar voren gekomen, dat er minimaal 13 en maximaal 22 vrije parkeerplaatsen aanwezig zijn.

In de huidige situatie zijn er dus ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

Vervolgens is berekend hoeveel parkeerplaatsen er in de huidige situatie (met horecabedrijf en 2 appartementen boven het horecabedrijf) nodig zijn en hoeveel parkeerplaatsen er in de nieuwe situatie (met 5 nieuwe woningen) nodig zijn. Daarbij is uitgegaan van de kengetallen van de CROW-publicatie 317. Het resultaat is hieronder opgenomen:

Parkeernormen:

	parkeernorm
Huidige situatie:	
• Horeca: café/bar/cafetaria	8 pp / 100m ²
• Wonen: kamerverhuur	0,8 per kamer
250 m ² horeca	20 pp
2 appartementen/kamers	1,6 pp
totaal:	21,6 pp
	22 pp
Nieuwe situatie:	
• Wonen: koop, vrijstaand	2,7 per woning
• Wonen: koop, twee-onder-één-kap	2,6 per woning
1x woning - koop, vrijstaand	2,7 pp
4x woning - koop, 2-onder-1-kap	10,4 pp
totaal:	13,1 pp
	13 pp

Conclusie: In de nieuwe situatie zijn er 8,5 parkeerplaatsen minder nodig dan in de huidige situatie.

Deze benodigde aantallen parkeerplaatsen zijn vervolgens afgezet tegen het aantal beschikbare parkeerplaatsen op eigen erf:

Aantal parkeerplaatsen:	parkeerplaatsen
Huidige situatie:	
Parkeerplaatsen op eigen terrein	8 pp
2 pp. op achterterrein	
6 pp. aan voorzijde café	
Parkeerdruk: 22 pp. - 8 pp.	14 pp.
Nieuwe situatie:	
Parkeerplaatsen op eigen terrein	1 pp
Parkeerdruk: 13 pp. - 1 pp.	12 pp

Conclusie: In de nieuwe situatie wordt er een kleiner beroep gedaan op de beschikbare vrije parkeerplaatsen in de directe omgeving dan in de huidige situatie, te weten 12 parkeerplaatsen in plaats van 14. Uit de veldbezoeken is gebleken, dat deze parkeerdruk op de openbare parkeerplaatsen op alle tijdstippen opgevangen kan worden door de beschikbare vrije parkeerplaatsen.

5.10.2 Conclusie verkeer en parkeren

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de realisatie van de 5 nieuwe woningen op het perceel Zandvoortweg 132.

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/ natuurinclusiviteit

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen sinds 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

In de geplande ontwikkeling zal aan de duurzaamheidseisen zoals opgenomen in BENG 3 worden voldaan. Daarbij zullen onder andere de volgende maatregelen getroffen worden:

- De woningen worden gasloos;
- De woningen krijgen een hoog isolatieniveau door toepassing van een extra dikke buitenschil;
- De woningen worden voorzien van de benodigde PV-panelen.

Daarnaast zullen de nodige maatregelen getroffen worden ten behoeve van de natuurinclusiviteit. Daarbij wordt niet alleen gedacht aan het realiseren van hagen, maar ook aan het toepassen van enkele inbouwstenen voor huismussen/ ringmussen en/of mezen in de gevel en/of zwaluwkasten in gevel of dakoverstek.



NK MU 07 Inbouwsteen Mus (nieuwbouw)
290 x 240 x 190mm
Plaatsing in noord/oostgevels en geschikt voor huismussen/ringmussen/mezen
inbouwhoogte minimaal 3 meter

Voorbeeld inbouwsteen mus



Voorbeeld Zwaluwkast

5.12.1 Conclusies en aanbevelingen

De geplande ontwikkeling zal worden uitgevoerd conform de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) en aansluiten bij- en bijdragen aan additionele gemeentelijke duurzaamheidsambities.

Daarnaast zal een bijdrage geleverd worden aan de natuurinclusiviteit.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

6.2 Communicatie

6.2.1 Overleg met de buurt

Op 21 februari 2023 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Een kort verslag van deze informatiebijeenkomst is opgenomen als externe Bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. De informatiebijeenkomst is gehouden 'op locatie' en wel in de gelagkamer van het horecabedrijf. Omwonenden zijn gericht uitgenodigd om kennis te nemen van de voorgenomen plannen. Tijdens de bijeenkomst zijn de plannen gepresenteerd en was er volop gelegenheid om daarop te reageren.

De reacties waren overwegend zeer positief. Er was vooral opluchting over het feit dat het plan grondgebonden woningen omvat en geen appartementen. Er zijn wel wat vragen gesteld over het parkeren maar men gaf ook aan dat de ervaring is dat er op de Goeman Borgesiuslaan doorgaans voldoende parkeerplekken zijn.

De meest gestelde vraag was wanneer er met de uitvoering van dit plan begonnen gaat worden. Ook kwam van meerdere bewoners de vraag wat er met de zogenaamde 'Beerestein-steen' gaat gebeuren: kan deze wellicht een prominente plek krijgen in één van de gevels, of kan deze worden geschonken aan de historische kring?

6.2.2 Uitkomsten vooroverleg

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

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

Hoofdstuk 7 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden, dat de bouw van 5 woningen op het perceel in lijn is met het vigerende rijks,- provinciaal- en gemeentelijk beleid. Verder is gebleken, dat de beoogde nieuwe ontwikkeling niet strijdig is met diverse haalbaarheidsaspecten. Tenslotte heeft de omgeving positief gereageerd op de geplande bouw van de 5 woningen.

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