

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

5 woningen op perceel Van Galenlaan 3B, Baarn

Maart 2023



Opdrachtgever:
Opgesteld door:

De Kleineweg B.V.
B&S Bouwconsult
De Loods
Van de Boom Vastgoed
Van der Mark Advies

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Doelstelling van de ruimtelijke onderbouwing	3
1.2 Planologische situatie	4
1.3 Initiatiefnemer	5
1.4 De opzet van deze ruimtelijke onderbouwing	5
2. Planbeschrijving	6
2.1. Bestaande situatie	6
2.2. Nieuwe situatie	8
2.2.1. Uitgangspunten ontwerpvarianten	8
2.2.2. Voorgestelde verkaveling, ruimtelijke inpassing en groen.	9
2.2.3. Inspiratie en referentiekader architectuur.	12
3. Huidig beleid	15
3.1. Rijksbeleid	15
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) - Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving.....	15
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).	15
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking.	16
3.2. Provinciaal beleid	16
3.3 Regionaal beleid	17
3.4. Gemeentelijk beleid	18
4. Haalbaarheidsaspecten	22
4.1 Milieuwetgeving	22
4.2 Verkeer en parkeren	26
4.3 Luchtkwaliteit	26
4.4 Externe veiligheid	28
4.5 Water	29
4.6 Archeologie en cultuurhistorie	31
4.7 Flora en fauna (Wet natuurbescherming)	35
4.8 Stikstofdepositie	36
4.9 Kabels en leidingen	36
4.10 Duurzaamheid/ natuurinclusiviteit	37
5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
5.1 Economische uitvoerbaarheid	38
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6. Conclusie	40
Externe Bijlagen	41
Bijlage 1. Participatieverslag	41
Bijlage 2. Ontwerpvarianten	41
Bijlage 3. Verkennend bodemonderzoek	41
Bijlage 4. Asbestinventarisatie	41
Bijlage 5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	41
Bijlage 6. Watertoets	41
Bijlage 7. Verkennend archeologisch onderzoek	41
Bijlage 8. Quicksan Flora en Fauna	41
Bijlage 9. Memo stikstofdepositie, inclusief AERIUS berekeningen	41

1. Inleiding

1.1 Doelstelling van de ruimtelijke onderbouwing

Op het binnenterrein aan de Van Galenlaan 3B bevinden zich de voormalige bedrijfsgebouwen van de firma Van den Berg, een kwekerij / bloembollen- en plantenhandel. Er bevindt zich op het perceel een grote glazen kas en enkele schuurtjes verspreid over het terrein. Het perceel Van Galenlaan 3B kadastraal bekend gemeente Baarn sectie M nummer 4482 welk thans in eigendom is van De Kleineweg B.V. heeft een oppervlakte van 2.364m²



Luchtfoto plangebied

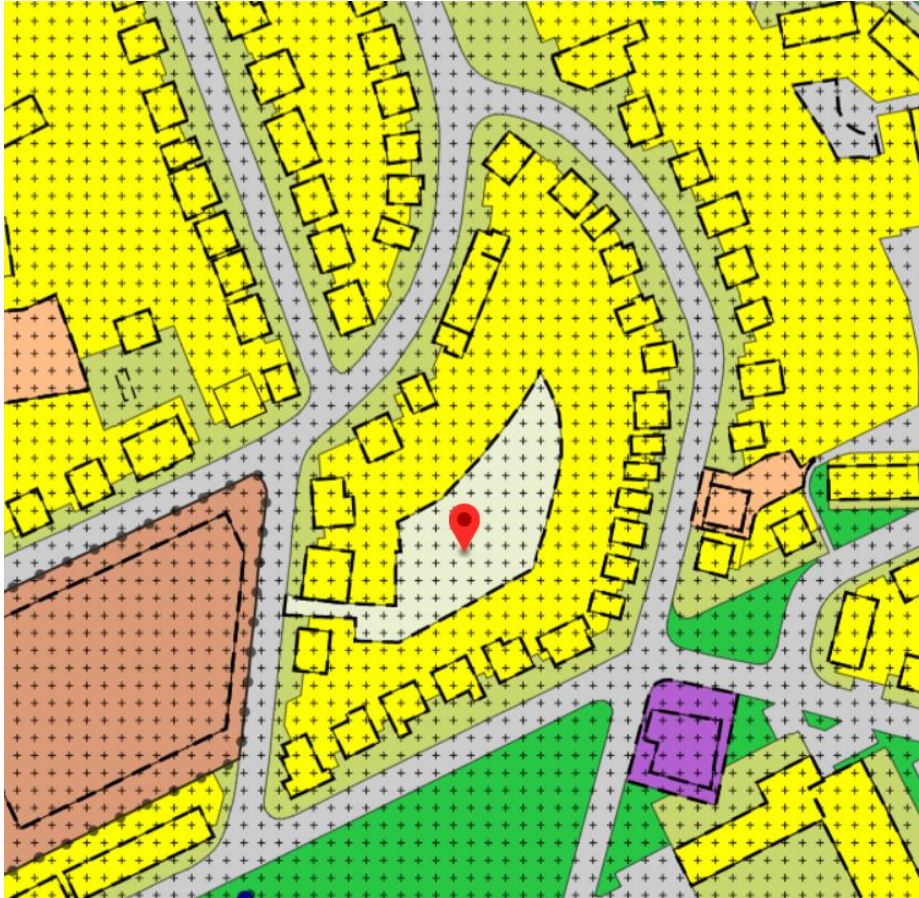
De kwekerij is al enkele jaren niet meer bedrijfsmatig in gebruik. Op het perceel zijn nog diverse bedrijfsgebouwen aanwezig waaronder een kas, schuur en berging. De aanwezige bebouwing verkeert in een redelijke staat. Het bedrijfsperceel is volledig gelegen binnen een “woonsituatie”. Het voortzetten van een kwekerij is niet meer wenselijk in de huidige woon- en leefomgeving. De locatie leent zich voor een transformatie van bedrijfsgebied naar woongebied. De gemeente heeft al aangegeven, dat de kwekerijfunctie enkele jaren geleden is beëindigd en er geen verzoek(en) zijn ontvangen bij EZ om deze locatie bedrijfsmatig in te vullen. Hiermee heeft de gemeente haar medewerking verleend aan het onderzoeken van deze mogelijkheid. De voorkeur van de gemeente gaat uit naar de realisatie van woningen, boven een andere bestemming van dit perceel.

Omdat het niet mogelijk is de bestaande bebouwing te benutten voor woningbouw is het nodig deze bebouwing te slopen. Na sloop van de bebouwing komt de ruimte beschikbaar om benut te worden voor woningbouw. Door De Kleineweg B.V. zijn sinds begin 2018 al de eerste verkennende gesprekken gepleegd met de gemeente naar de ontwikkelingsmogelijkheden voor deze locatie. De ruimtelijke onderbouwing, die nu voor u ligt, is gebaseerd op de uiteindelijk gekozen variant, welke voorziet in de bouw van 5 woningen.

1.2 Planologische situatie

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Baarn Eemdal van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 30 april 2014.

Een uitsnede van de plankaart is hieronder opgenomen.



Uitsnede plankaart

Het perceel Van Galenlaan 3B is op basis van het vigerende bestemmingsplan bestemd voor 'Agrarisch-Kwekerij'. De gronden zijn bestemd voor het kweken en opslaan van, en de groothandel in heesters, struiken en siergewassen met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

Bebouwing mag uitsluitend gerealiseerd worden binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak, welke in dit geval het gehele plangebied betreft, met een maximum bebouwingspercentage van het terrein van 25%. Voor bedrijfsgebouwen geldt een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter.

Voor het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' 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.

De beoogde herontwikkeling van de locatie is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Eemdal", waardoor een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is om de bestemming te wijzigen van "Agrarisch – Kwekerij" naar "wonen". In deze ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.3 Initiatiefnemer

De initiatiefnemer (eigenaar) voor de realisatie van de woningen in een hofje op het adres Van Galenlaan 3B, kadastraal bekend gemeente Baarn sectie M nummer 4482 is: De Kleineweg BV te Baarn

1.4 De opzet van deze ruimtelijke onderbouwing

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie en de gewenste nieuwe ontwikkeling.

In hoofdstuk 3 wordt het beleid van de verschillende overheden beschreven, voor zover van belang voor de beoogde ontwikkeling.

In hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van de verschillende haalbaarheidsaspecten.

In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke haalbaarheid.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de conclusie getrokken op basis van de voorgaande hoofdstukken.

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

Onderstaande foto's geven een impressie van de bestaande situatie in het plangebied. Op de foto's is goed te zien, dat de bebouwing nog in redelijke staat verkeert en dat het terrein een verwaarloosde indruk biedt.



De kas is nog grotendeels intact





Het achterste gedeelte van het terrein



Zicht vanuit de noordpunt van het perceel richting de toegangsweg vanaf de Van Galenlaan

Het terrein wordt geheel omsloten door de woonpercelen aan de Van Galenlaan, de Tromplaan en de Heemskerklaan. De omringende woningen zijn allemaal georiënteerd op deze straten. Dit heeft tot gevolg, dat de achterzijden van deze woonpercelen gericht zijn op het binnenterrein. Het binnenterrein is dan ook vrijwel geheel omsloten door erfafscheidingen en bijgebouwen, behorende bij deze woonpercelen.

2.2. Nieuwe situatie

Het perceel wordt vanaf 2017 niet meer gebruikt ten dienste van de kwekerij of een andere bedrijfsmatige functie. Daarom is er gezocht naar een passende nieuwe bestemming voor deze gronden. In overleg met omwonenden en de gemeente is geconcludeerd, dat een woonbestemming het meest passend is. Hierdoor kan een bijdrage geleverd worden aan het groeiende woningtekort in de gemeente Baarn. “Wonen” is dan ook de bestemming met het meeste maatschappelijke en economische relevantie voor het terrein.

2.2.1. Uitgangspunten ontwerpvarianten.

Het binnenterrein heeft zodanige afmetingen, dat hier geen “standaard”-niewbouwpercelen gerealiseerd kunnen worden, bestaande uit een voortuin, een woning van 9 of 10 meter diep en een achtertuin van ongeveer 10 meter. Theoretisch zou er wel ruimte zijn voor een beperkt aantal van dergelijke types, maar die zullen altijd georiënteerd zijn op de minder aantrekkelijke achterkanten van de omringende woonpercelen. Dat levert geen aantrekkelijk woonmilieu op. In plaats daarvan zal hier gekozen moeten worden voor een verkaveling, waarbij de woningen niet “naar buiten” gericht zijn (op de achterkanten van de omliggende woningen), maar “naar binnen”.

Het is gewenst de nieuwe ontwikkeling een ruimtelijke inpassing te geven die passend is bij de beoogde functie en doelgroep. Dit zal toegevoegde waarde creëren in gebruik voor toekomstige bewoners en een bijdrage leveren aan realiseren van een samenhang binnen de ontwikkeling en met de omgeving waar het deel van uitmaakt.

In de eerste plaats zien wij een duidelijke synergie tussen de karakteristieken van het terrein en de grote en toenemende woonbehoefte van 55+ inwoners van de gemeente Baarn. Hier gaan ruimtelijke inpassing, functie en sociaal-maatschappelijke toegevoegde waarde (leefbaarheid) hand in hand. In overleggen met omwonenden als onderdeel van het participatietraject is duidelijk naar voren gekomen dat er wensen zijn met betrekking tot (onder meer, maar niet beperkt tot,) privacy, inkijk en uitzicht en geluid bij het realiseren van woningen op het perceel. Voor het volledige overzicht van waarden en wensen refereren we naar het Participatieverslag, dat als Bijlage 1 is opgenomen.

Bij de ontwikkeling van het gebied wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Het faciliteren van de woonbehoefte van oudere mensen middels levensloopbestendige woningen,
- Een creëren van een veilige plek voor deze doelgroep waarbij sociale samenhang wordt bevorderd middels de situering van woningen en het creëren van gedeelde buitenruimten,
- De mogelijkheid creëren voor langdurig zelfstandig (als echtpaar) blijven wonen, zelfs met zorgindicatie, zonder eenzaamheid.

Als resultaat van bovenstaande is het voorstel gedaan te onderzoeken hoe de vrijkomende gronden op verschillende manieren benut kunnen worden voor woningbouw. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met het feit dat het terrein zoals we hier mee te maken hebben niet eindeloos veel mogelijkheden biedt. Daarom is het nodig eerst te onderzoeken welke woningtypes geschikt zijn om hier toe te passen.

Met bovengenoemde uitgangspunten en wensen vanuit omwonenden zijn gestapelde woningen niet meegenomen in de ontwerpvarianten. Er is in alle gevallen uitgegaan van grondgebonden woningen als woningtype. Er zijn verschillende mogelijkheden onderzocht en drie denkbare varianten voor de inrichting van het terrein op basis van 6 woningen zijn gedeeld met omwonenden en met de gemeente. Deze zijn te vinden in Bijlage 2.

In deze varianten zijn eerdergenoemde uitgangspunten als mede de wensen van omwonenden op verschillende manieren en in verschillende uitwerkingen terug te vinden. Desondanks hebben omwonenden wederom te kennen gegeven zich sterk te zullen verzetten tegen de beoogde ontwikkeling en alle middelen aan te zullen grijpen om een ontwikkeling en realisatie van woningen te vertragen en voorkomen.

Op basis van bovenstaande, het reeds 5 jaar durende voortraject en het maatschappelijk belang op korte termijn woningen toe te voegen aan de bestaande voorraad voor een groeiende en kwetsbare doelgroep, is het ontwerp aangepast. De voorliggende ontwerpvariant vormt de basis voor de verdere ruimtelijke onderbouwing in dit document.

2.2.2. Voorgestelde verkaveling, ruimtelijke inpassing en groen.

Zoals in het bijgevoegde participatieverslag (Bijlage 1.) valt te lezen is uit de contacten met vertegenwoordigers van de omwonenden gebleken, dat men bevreesd is voor de aantasting van privacy. Dit betekent, dat er in de ogen van deze omwonenden bij voorkeur niet hoger gebouwd mag worden dan 1 bouwlaag met kap, waarbij er zo weinig mogelijk direct zicht is vanuit ramen op de verdieping op de bestaande woonpercelen. Ook dit pleit voor een verkaveling, die niet naar buiten gericht is, maar naar binnen.

Omdat het om een binnenterrein gaat is er voor een geclusterde woonvorm gekozen. Hofjes zijn een echt Nederlands verschijnsel. De hofjes zijn sinds lange tijd in al hun eenvoud een aantrekkelijk woonvorm om voor een oudere doelgroep, weduwen of ongehuwden. Het biedt de mogelijkheid langdurig zelfstandig in een veilige omgeving te blijven wonen, zelfs met zorgindicatie, zonder vereenzaming.

De ontsluiting van het binnenterrein vindt plaats via de bestaande toegangsweg vanaf de Van Galenlaan.



Suggestie verduidelijking entree tot binnenterrein

De huidige entree tot het binnenterrein is weinig opvallend en ruimtelijk minder aantrekkelijk. Daarom wordt onderzocht op welke manier deze toegang verbeterd zou kunnen worden. Een mogelijke manier is het aanbrengen van hagen, gecombineerd met leibomen, zoals op bovenstaande afbeelding is gesuggereerd.

De entree vanaf de Van Galenlaan ligt recht tegenover de entree van Schoonoord, waardoor er een directe zichtrelatie is wanneer men zich vanuit het nieuwe woongebiedje richting Van Galenlaan begeeft.

Er is voor gezorgd, dat er een goede mogelijkheid zal zijn om ook met grotere voertuigen het binnenterrein te bereiken en daar te keren.

Dit is op de navolgende afbeelding te zien. Hierop is aangegeven op welke wijze ook bedienend verkeer (bijvoorbeeld de vuilniswagen) het perceel kan bereiken en ook weer makkelijk kan verlaten.



Het gebied is goed bereikbaar voor bedienend verkeer.

Om op het binnenterrein een aantrekkelijk woonmilieu te kunnen realiseren is gekozen voor een heldere opzet van de nieuwbouw, bestaande uit een hof, dat omsloten wordt door een vijftal woningen. Om het pleintje nog enige maat te kunnen geven en de woningen ook nog te kunnen voorzien van een achtertuin, is het nodig hier woningen te realiseren, die ondiep zijn (ca. 6 meter), maar breed (12 tot 15 meter). Deze woningen hebben dus een bebouwd oppervlak van ca. 70 tot 90 m². De woningen bestaan uit 1 bouwlaag met een kap. Daarbij wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 7 meter, hetgeen overeenkomt met de maximale bouwhoogte van de bebouwing op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Op de tekening is te zien, dat er een “tuin aan tuin” situatie gerealiseerd kan worden met de bestaande omliggende woningen, waardoor het hoofdgebouw op voldoende afstand van de erfgrenzen blijft. De relatief lage bebouwing is zichtbaar ondergeschikt aan de bestaande omliggende woningen, waardoor de nieuwe bebouwing een “vriendelijke uitstraling” heeft richting deze bestaande omliggende woningen en passend is in haar omgeving.

In het vigerende bestemmingsplan is aangegeven, dat het binnenterrein voor maximaal 25% bebouwd mag worden. Bij de nieuwe opzet wordt dit percentage gerespecteerd.

Het parkeren vindt plaats aan de rand van het voorterrein. Daarbij wordt rekening gehouden met de in Baarn voor het centrum geldende parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning (1,5 per woning + 0,3 voor bezoekers per woning)

Door de gekozen bouwvorm leent deze locatie zich goed voor bepaalde vormen van samenwonen: een seniorenhofje of een andere vorm van “co-housing”

Het groen binnen het plangebied kan worden onderverdeeld in het groen ten behoeve van erfafscheidingen, het groen in de achtertuinen en het groen welke onderdeel vormt van de invulling van het mandelige terrein tussen de bebouwing. Al deze groencomponenten dragen bij aan het creëren van een prettig leefklimaat voor toekomstige bewoners en omwonenden, door bij te dragen aan de beoogde functie van het plangebied alsmede het verminderen van hittestress en bufferen van hemelwater.

De bestaande erfafscheiding bestaat grotendeels uit schuttingen van omwonenden. Ten behoeve van privacy en het doorbreken van zichtlijnen is de intentie bestaande erfafscheidingen te “vergroenen”.

De invulling van de privéterreinen in de vorm van de achtertuinen is in principe onverhard waarbij de specifieke groeninvulling aan de toekomstige bewoners is.

Het mandelige terrein tussen de bebouwing, het hofje, zal enerzijds toegang verschaffen tot de woningen middels een pad en anderzijds op worden gevuld met groen in de vorm van grassen, struiken en enkele bomen.

2.2.3. Inspiratie en referentiekader architectuur.

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.

Voor de projectlocatie wordt gerefereerd in de nota naar gebied D4 – Zeeheldenbuurt, Baarn Zuidoost. De ruimtelijke kenmerken van dit gebied worden als volgt samengevat:

- De Zeeheldenbuurt heeft voornamelijk een woonfunctie
- Het stratenpatroon is deels gegroeid, deels planmatig opgezet, en heeft gebogen en rechte lanen en straten
- De bebouwing van het westelijk deel van de Zeeheldenbuurt, tussen de Faas Eliaslaan en de Tromplaan, bestaat voor het grootste deel uit vrijstaande en geschakelde (middenstands)woningen, van de periode 1900-1940
- De bebouwing heeft 2 bouwlagen met een kap
- In het gebied zijn enkele afwijkende bebouwingstypen aanwezig: herenhuis Schoonoord met orangerie (aan de Faas Eliaslaan), enkele urban villa's en kantoren (langs de Eemweg), de Calvijnerkerk, en verzorgings- huis Amaris Schoonoord aan de Tromplaan
- Openbaar groen ligt in het Cantonspark en rondom Schoonoord
- De straten zijn eenvoudig en relatief smal, zonder groen, met uitzondering van de bredere Faas Eliaslaan

De nota biedt als aandachtspunt de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt te nemen voor alle bouwwerken. Daarnaast vraagt de nota bouwkundige toevoegingen of aanpassingen te laten passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik.

Op basis hiervan, in combinatie de uitgangspunten, lijkt het dat de uitstraling van de nabijgelegen Heemskerklaan/ Faas Eliaslaan en het Cantonspark en omgeving de meeste aanknopingspunten biedt.



Referentiebeelden

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

- Het is gewenst vergroening tot uitdrukking te laten komen door het toevoegen van groen in de zichtbare, openbare ruimte,
- De architectuur van de nieuwe bebouwing wordt geïnspireerd door de bebouwing van de Heemskerklaan en omgeving, maar een eigentijdse vertaling behoort tot de mogelijkheden,
- Om aan te sluiten bij het karakter van het perceel dient er rekening gehouden te worden met een bijpassende maat en schaal van bebouwing.

Bebouwingstypologie

De intentie bestaat de woningen in gelijkende typologieën te realiseren. De woningen hebben hierin een duidelijke identiteit en uitstraling welke refereert aan bestaande, omliggende bebouwing, alsmede aan de functie / doelgroep. De woningen worden vrijstaand uitgevoerd.

Bouwmassa:

- De nieuw te bouwen woningen zijn een eigentijdse interpretatie van omliggende woningen (jaren 1900-1940).
- De architectuur van de nieuwbouw is hoogwaardig maar ingetogen. De vormgeving is historiserend.
- De woningen hebben in basis een eenvoudige opzet: een rechthoekige plattegrond met een afgeknot schilddak en bij een aantal woningen een topgevel.
- Traditionele bouwvormen met baksteen gevels en terughoudend kleurgebruik.
- De platte daken zijn de basis voor verdiept-liggende zonnepanelen.
- De goot ligt in basis op circa 4,5 meter. De bouwhoogte is maximaal 7 meter.
- Hierdoor ontstaat een maat en schaal die past bij het perceel en de ligging. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bebouwing aan de noordzijde (Tromplaan) circa 60 centimeter hoger is gelegen ten opzichte van het plangebied,
- Daglichttoetreding op de eerste / kapverdieping vindt plaats via daklichten en dakkapellen.
- Er is de mogelijkheid de verschillende woonfuncties (wonen, werken, slapen, persoonlijke verzorging) te combineren in één woonlaag. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid langer zelfstandig te blijven wonen en eventuele benodigde zorg op de 1e verdieping te huisvesten.

De volgende beelden bieden een **impressie** van het voorgestelde ontwerp van de woningen:



3. Huidig beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) - Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving.

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.

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

3.1.2 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.

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.

3.1.3 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.

Van belang is de vraag of het plan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling': 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 5 woningen wordt gerealiseerd is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is er geen verantwoording noodzakelijk in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en omgevingsverordening Provincie Utrecht

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

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

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

De ruimte in onze provincie is beperkt terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We móeten 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 aan de Van Galenlaan draagt bij aan de woningbouwopgave in het stedelijke gebied en juist ook aan het verhogen van de kwalitatieve woonomgeving. Het plan past binnen de kaders van het provinciale beleid, zoals beschreven in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

Wonen en zorg 2020-2040 in de regio Utrecht en gemeente Baarn (Rapportage door IVVU)

In het project 'Wonen en Zorg 2040' is door het IVVU per gemeente in de regio Utrecht een analyse gemaakt van het huidige zorgaanbod in relatie tot de groeiende vraag. Dit geeft het benodigde inzicht in de ontwikkelmogelijkheden van vastgoed en dienstverlening in zorg. Daarnaast geeft het gemeenten inzicht in benodigde voorzieningen voor de toekomst.

Over minder dan vijftien jaar is het aantal 80-plussers in de regio Utrecht verdubbeld. Ouderen blijven langer zelfstandig wonen en naarmate zij ouder worden neemt ook hun vraag naar ondersteuning en zorg toe. Sommigen van hen zullen uiterst kwetsbaar worden door ziekte en beperkingen. De coronapandemie heeft de kwetsbare positie van ouderen, thuis maar ook binnen de muren van de zorgorganisaties nog duidelijker gemaakt.

Veel ouderen geven aan zo lang mogelijk de regie over hun leven te willen blijven houden. Ze geven aan zo lang mogelijk zelfstandig thuis, in hun eigen omgeving, te willen blijven wonen. Onderdeel blijven van de maatschappij vinden de meeste ouderen het belangrijkste: mensen om je heen en niet eenzaam worden. Verminderd contact met vrienden, kennis en burens wordt het vaakst genoemd als oorzaak voor eenzaamheid. Vaak wordt benoemd dat ouderen een plek missen om samen te komen, de ontmoetingsfunctie 'oude verzorgingshuis' wordt als een gemis ervaren. Sommige ouderen geven aan een goed sociaal netwerk te hebben waar ze op terug kunnen vallen, maar er is ook een belangrijk deel dat dit niet heeft of zich hier niet mee bezig houdt.

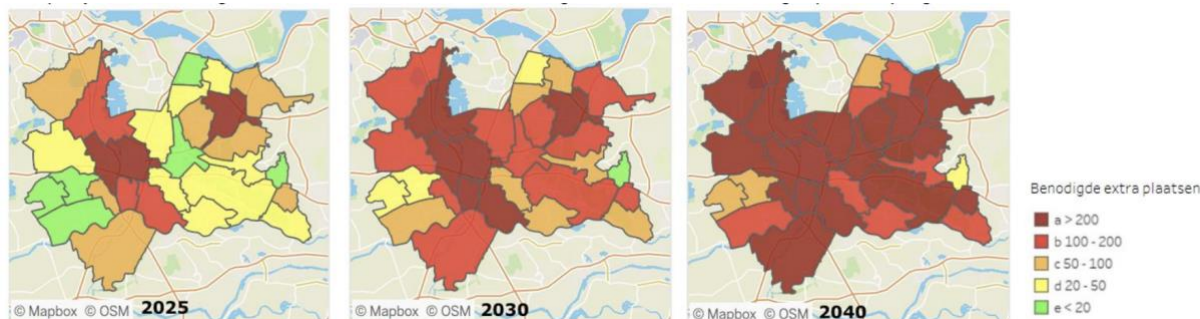
Ondertussen zien we een toenemende schaarste aan personeel. Hierdoor ontstaan lange wachtlijsten, hebben veel ouderen geen toegang tot de juiste zorg en stukt de door- stroming tussen thuis, ziekenhuis, thuiszorg en verpleeghuis.

Als we zorg en ondersteuning willen blijven bieden aan de ouderen in regio Utrecht vraagt dit om een 'voorbereide samenleving'. Een samenleving waarin we ons voorbereiden op het ouder worden, omkijken naar elkaar en waar ouderen met een ondersteunings- of zorgvraag goed worden geholpen en goed terecht komen.

Veel wijken en dorpen worden als vanzelf "geclusterde woonvormen", omdat er simpelweg veel ouderen dichtbij elkaar wonen. Ouder worden in je eigen omgeving, dichtbij je sociale netwerk wordt het uitgangspunt. Ouder worden in je eigen huis, met woningaanpassingen en domotica wordt de norm. Ouderen kiezen, afhankelijk van hun levensstijl, voor andere woonvormen: woonboerderijen, woongemeenschappen, hofjes maar ook wooncentra waar meer gedeelde welzijns- en gemaksvoorzieningen zijn.

In de gemeente Baarn zijn 199 extra intramurale (of alternatieve) plaatsen voor verzorging en verpleging nodig tot 2040: een toename van 63% ten opzichte van 2020. Dit is de conclusie van het Sinfore-onderzoek op basis van open data. Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van IVVU in het kader van het project Wonen en Zorg 2040. Dit project heeft betrekking op de zorgkantoor regio Utrecht. Deze rapportage gaat specifiek over de gemeente Baarn. De 199 extra plaatsen zijn nodig bij "gelijkblijvend beleid en gelijkblijvende omstandigheden".

Nieuw (overheids)beleid en nieuwe concepten op het gebied van verzorging en verpleging gaan ertoe leiden dat deze zorg deels of geheel op een andere wijze gaat worden ingevuld. Dit vraagt een samenhangend beleid op het gebied van wonen, zorg en welzijn en is een opgave voor de gemeente, zorgorganisaties, woningcorporaties, marktpartijen en cliëntenorganisaties. De kaarten hieronder tonen de groei van het aantal benodigde plaatsen per gemeente:



De bevindingen samengevat:

- Tussen 2020 en 2040 stijgt het aantal 65-plussers met 1.307 tot 7.272 (+22%); het aantal 75-plussers met 1.445 tot 4.220 (+52%) en het aantal 80-plussers met 1.095 tot 2.745 (+66%).
- De OOSR (Oldest Old Support Ratio) daalt in gemeente Baarn van 10 in 2020 naar 5 in 2040. Deze krimp van het aantal mensen, dat in staat is mantelzorg te bieden, betekent een zwaarder beroep op de professionele zorg.
- Het aantal 75+ huishoudens neemt van 2020 tot 2030 toe met ruim 537 huishoudens en tot 2040 met 525 tot 3.083. 75% van de 75-plussers woonde in 2020 in een woning, die geschikt of aanpasbaar is. In 2040 is dat 86%.
- Het aantal benodigde plaatsen verpleeg(huis)zorg stijgt in periode 2020 - 2030 van 315 met 71 personen tot 386 en tot 2040 met 199 tot 514 plaatsen, een stijging van respectievelijk 23% en 63% ten opzichte van 2020.
- De vraag naar WMO-verstrekingen van 50-plussers stijgt tot 2030 met 239 verstrekingen en van 2030 tot 2040 met 291 verstrekingen tot 2.204.
- De vraag naar extramurale verstrekingen stijgt van 452 in 2020 naar 543 in 2030 en 676 in 2040 ofwel een stijging van 50% tot 2040.

De voorgestelde ontwikkeling van 5 levensloopbestendige, grondgebonden woningen geeft invulling aan de oplossing die door IVVU worden aangedragen voor de uitdagingen zoals deze voor ons liggen tussen nu en 2040.

3.4. Gemeentelijk beleid

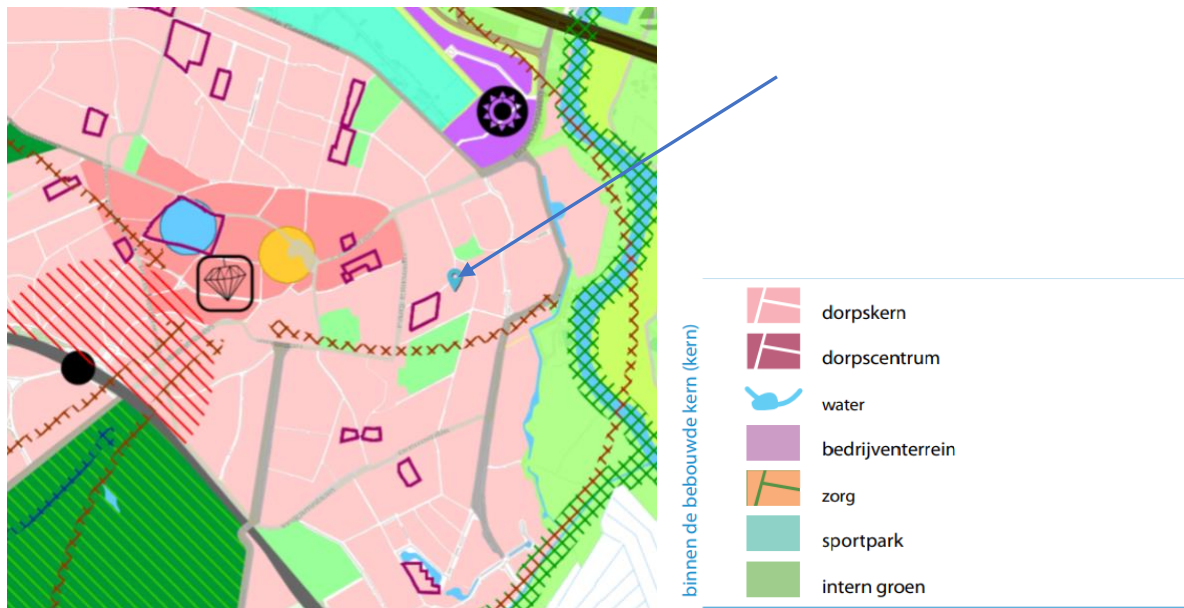
Toekomstvisie / Structuurvisie Baarn in 2030

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.



Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: gemeente Baarn), plangebied is aangepijl

Visie Wonen 2019

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.

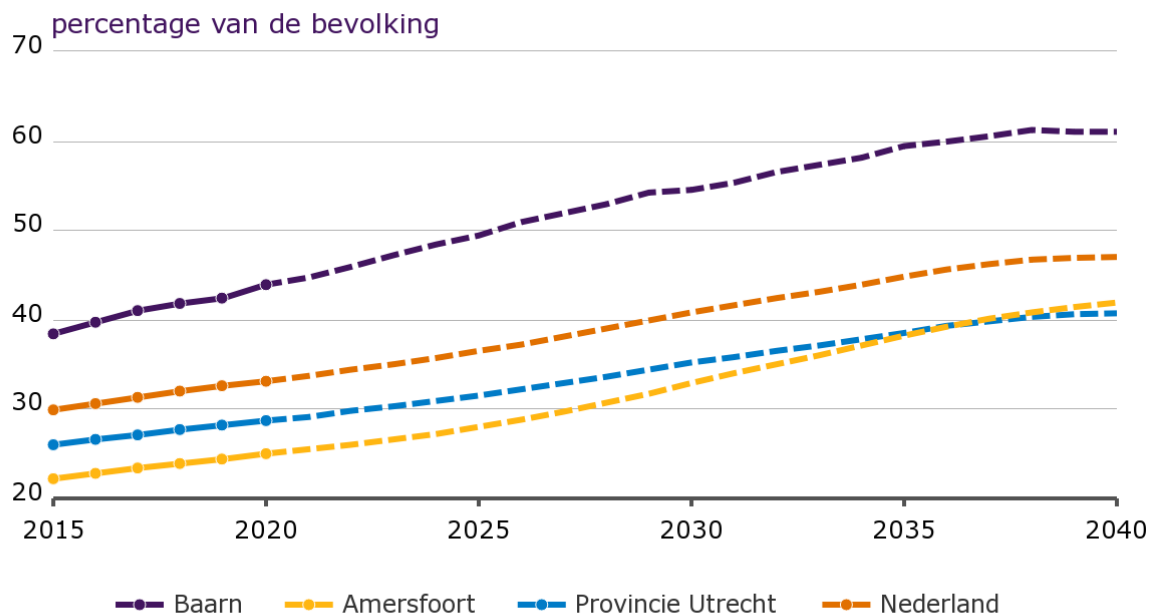
De ontwikkeling van de locatie Van Galenlaan 3B sluit aan bij de vigerende beleidskaders in Baarn. In de Woonvisie Baarn gaat de gemeente uit van het realiseren van 1.000 woningen in de periode van 2016 tot en 2030.

In de Visie Wonen wordt benoemd dat 65-plussers toegankelijk comfortabel en nabij voorzieningen moeten kunnen wonen. Daarnaast wordt ingezet op het bevorderen van doorstroming van starters en jonge gezinnen binnen de huidige woning voorraad. Voor mensen die zelfstandig thuis wonen, met een behoefte aan zorg en ondersteuning, wil de gemeente enerzijds zorg aan huis beter mogelijk maken, anderzijds ook ruimte bieden voor nieuwe woonconcepten met zorg nabij. Hierbij wordt opgemerkt dat mensen in de huidige tijd kiezen voor andere woonvormen dan traditioneel: meer collectief in hofjes, minder groot passend bij de leefstijl en om het wonen betaalbaar te houden, duurzamer.

De gemeente Baarn heeft zichzelf de opgave gegeven in te zetten op realisatie van woningen, door prioriteit te geven aan woningbouwprojecten die op korte termijn gerealiseerd kunnen worden. Met het voorliggende initiatief draagt De Kleineweg B.V. hier graag aan bij.

Net als in heel Nederland wordt ook in Baarn de bevolking steeds ouder. De snelheid waarmee de inwoners in Baarn vergrijzen is daarentegen significant hoger ten opzichte van het landelijk gemiddelde.

Trend grijze druk in Baarn en Amersfoort



Bron: Primos-prognose, ABF Research

url: <https://www.regiobeeld.nl/bevolkingsontwikkeling?gemeente=Baarn&vergelijk=Amersfoort@ioIndeling=Provincie>

Het grootste deel van de ouder wordende bevolking blijft wonen in hun vertrouwde woning, ook als zij een zorgvraag krijgen. Dit resulteert enerzijds in een woonsituatie voor ouderen die te wensen over laat en anderzijds in een zeer beperkte doorstroming in de woningmarkt.

Op latere leeftijd wordt de toegankelijkheid van de woning belangrijker. Het aandeel ouderen met een ADL beperking zonder geschikte woning groeit (CBS Microdata 2018-2050). Dit maakt dat er een groeiende groep ouderen is die wil verhuizen. Dit blijkt uit een groeiende vraag naar toegankelijke woningen, vooral van doorstromers in Baarn.

Het huidige programma op de Van Galenlaan 3B voorziet hierin.

Toegankelijke- / levensloopbestendige woning:

Deze woningen zo zijn gebouwd dat de bewoners erin kunnen blijven wonen als hun levensomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door ouderdom, ziekte of een handicap. In de woning bestaat de mogelijkheid primaire vertrekken als woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer zonder traplopen bereikbaar te maken. Deze woningen zijn geschikt voor bewoning door ouderen (met mogelijk functiebeperkingen), maar niet uitsluitend.

Naast het type woning wordt er in de Woonvisie van de gemeente Baarn ook gerefereerd naar de woonvorm. Een deel van de groep ouderen, zoekende naar een toegankelijke of levensloopbestendige woning, geeft de voorkeur aan een beschutte woonomgeving. De behoefte aan geclusterde woonvormen komt van zowel mensen die (nog) geen zorgvraag hebben, als mensen die al wel behoefte aan zorg hebben/ krijgen in de nabijheid. *“Uit het onderzoek huisvestingsopgave wonen en zorg blijkt tot 2028 een gewenste toevoeging van ongeveer 100 à 200 woningen. Dit is onderdeel van het tekort aan toegankelijke woningen.”*

Geclusterd wonen:

“Het gezamenlijk kenmerk van de geclusterde woon- vormen is dat ze een zekere mate van beschutting en gemeenschap bieden. In de Visie Wonen gaat het om:

- *Geclusterd wonen met zorg nabij: appartementen of seniorenwoningen in de nabijheid van een zorginstelling, waaronder aanleunwoningen;*
- *Geclusterd wonen zonder zorg: seniorenwoningen, hofjeswoningen etc. die niet in de directe nabijheid van een zorginstelling liggen.”*

Als gevolg hiervan geeft de gemeente Baarn (onder meer) prioriteit aan het toevoegen van woonvormen voor ouderen en mensen met een zorgvraag: *“Als onderdeel van de vraag naar ‘toegankelijke woningen’ inspelen op de behoefte aan geclusterd wonen op locaties nabij voorzieningen.*

Bij nieuwbouw op centrale locaties in de kern zetten we in op de realisatie van levensloopgeschikte woningen, waar alle primaire voorzieningen zonder traplopen bereikbaar zijn. Een deel van deze locaties wordt benut voor geclusterde woonvormen voor mensen die een meer beschutte woonomgeving wensen of nodig hebben.”

Daarnaast geeft de gemeente in de woonvisie aan ruimte te geven aan alternatieve woonvormen en hier in overeenkomsten met ontwikkelende partijen bewust ruimte voor op te nemen. Als voorwaarde wordt gesteld dat het initiatief een bredere vraag vanuit de markt bediend. Hier is hofjes wonen een voorbeeld van.

De voorgestelde ontwikkeling op Van Galenlaan 3B past draagt bij aan het behalen van de gestelde doelstellingen van de huidige Toekomstvisie / Structuurvisie en Visie Wonen van gemeente Baarn.

De voorgestelde ontwikkeling van 5 levensloopbestendige, grondgebonden woningen voorziet in de kwalitatieve woningvraag en past binnen de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Baarn. Tevens zorgt de ontwikkeling voor een kwaliteitsimpuls van het oude en gedateerde terrein aan de Van Galenlaan 3B.

4. Haalbaarheidsaspecten

De uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.), maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Van de ruimtelijk relevante aspecten wordt verslag gedaan. Om de mogelijke effecten op de omgeving te toetsten worden de omgevingsaspecten kort benoemd en waar relevant voorzien van een beschrijving en conclusie. Het gaat dan om:

- Milieuwetgeving (bodem, milieuzonering en geluid);
- Verkeer en parkeren;
- Luchtkwaliteit;
- Externe veiligheid;
- Waterhuishouding en watertoets;
- Archeologie en cultuurhistorie;
- Flora- en fauna;
- Stikstofdepositie;
- Kabels en leidingen;
- Duurzaamheid en natuurinclusiviteit.

4.1 Milieuwetgeving

Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Er is in oktober 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter verificatie van het onderzoek, dat in 2017 is uitgevoerd. Zie rapport Grondvitaal, projectnummer P221016-03, dat als Bijlage 3 is opgenomen.

De resultaten kunnen als volgt worden samengevat:

- In boring 3 (30), 5 (50) en 52 is in het traject van 0,0 tot 0,5 m.-mv. een sterke verontreiniging aangetroffen met koper, lood en zink en een matige verontreiniging met nikkel. Tevens is in het traject van 0,5 tot 1,0 m.-mv. in boring 52 nog een sterke verontreiniging met lood aangetroffen. In de overige afperkende boringen, zijn geen tot nog slechts lichte verontreinigingen aangetroffen. De omvang van de verontreiniging is hiermee vastgesteld en afgeperkt.

Geschat volume sterk met koper, zink en lood verontreinigde grond:

Van 0,0 tot 0,5 m.-mv. boring 3, 5, 52 $\pm 128 \text{ m}^2 \times 0,5 =$
Van deze 64 m^3 is eveneens ca. 50 m^3 matig met nikkel verontreinigd.

Van 0,5 tot 1,0 m.-mv. boring 52 (sterk met lood) $\pm 17 \text{ m}^2 \times 0,5 =$

- De analyseresultaten van het uitgevoerde afperkend onderzoek naar de omvang en concentratie van een bodemverontreiniging met nikkel, koper, zink en lood geven aanleiding om de aangetroffen omvang als een ernstige bodemverontreiniging te kwalificeren.
- De kwalificatie ernstige bodemverontreiniging is van toepassing wanneer meer dan 25 m^3 grond, of meer dan 100 m^3 grondwatervolume is verontreinigd met concentraties boven de interventiewaarde.

Aanbeveling

Indien graafwerkzaamheden ter plaatse van de verontreiniging zullen plaatsvinden, zal de verontreiniging gesaneerd dienen te worden. Voorafgaand aan de sanering dient een melding conform Besluit Uniforme Saneringen (BUS) te worden ingediend bij het bevoegd gezag (provincie Utrecht). De sanering dient te worden begeleid door een BRL SIKB 6000 gecertificeerd bedrijf. De ontgraving en uitvoering van de sanering dient plaats te vinden door een BRL SIKB 7000 gecertificeerd bedrijf.

Onderzoek asbest in bodem

Het uitgevoerde onderzoek naar asbest in de bodem/puin heeft als doelstelling het vaststellen of ter plaatse van de onderzoekslocatie aan de Van Galenlaan 3a/b te Baarn, mogelijk een onaanvaardbare verontreiniging van de bodem aanwezig is met asbest. De maximaal toegestane concentratie asbest in bodem/puin bedraagt 100 mg/kg ds.

De onderzoekshypothese "verdachte locatie met een diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld" wordt op basis van de analyseresultaten en het berekende gewogen gehalten asbest bevestigd. Het berekende gewogen gehalte asbest van het maaiveld overschrijdt de maximaal toegestane waarde van 100 mg/kg d.s niet.

In de inspectiegaten 1 t/m 4 en 6 t/m 11 is geen asbest aangetroffen.

In inspectiegat 5 is een concentratie van 190 mg/kg ds. asbest aangetroffen. Dit overschrijdt de maximaal toegestane concentratie van 100 mg/kg ds.

Op de locatie is asbest aangetoond en wordt de maximaal toegestane waarde overschreden in gat 5. Aangezien het de druppellijn betreft bij een verweerd asbestdak zonder goot, is het ons inziens niet noodzakelijk nader onderzoek naar de omvang uit te voeren. In totaal is ongeveer 3,5 m³ grond sterk verontreinigd met asbest (fijne fractie). Aanbevolen wordt om gelijktijdig met de sanering van de zware metalen verontreiniging op de locatie deze verontreiniging te saneren.

Voorafgaand aan de sanering dient een melding conform Besluit Uniforme Saneringen (BUS) te worden ingediend bij het bevoegd gezag (provincie Utrecht). De sanering dient te worden begeleid door een BRL SIKB 6000 gecertificeerd bedrijf. De ontgraving en uitvoering van de sanering dient plaats te vinden door een BRL SIKB 7000 gecertificeerd bedrijf.

Voor het overige deel van de locatie zijn met betrekking tot het voorgenomen gebruik van de onderzochte locatie, milieutechnisch geen bezwaren aan te geven.

Op de locatie is nog een stuk asbestplaat achtergebleven op het maaiveld (noordelijke punt). Aanbevolen wordt om deze plaat door middel van handpicking te verwijderen.

Conclusie: De in het rapport vermelde aanbevelingen zullen worden opgevolgd. Hierdoor ontstaat er geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

Asbestinventarisatie

Omdat het de bedoeling is de bestaande bebouwing te slopen is er in oktober 2022 een asbestinventarisatie uitgevoerd door Baecx B.V. De resultaten van dit onderzoek zijn verwoord in een rapport, dat als Bijlage 4 is toegevoegd.

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

- Aan de hand van het vooronderzoek, de visuele inspectie en de analyseresultaten concludeert Baecx B.V. dat binnen de reikwijdte aan de Van Galenlaan 3b te Baarn asbesthoudend materiaal aanwezig is;
- Asbesthoudend materiaal dient, voor de aanvang van de verbouwing of sloop, door een asbestverwijderingsbedrijf te worden verwijderd. Materiaal ingedeeld in risicoklasse 1 kan onder voorwaarden ook worden verwijderd door bedrijven welke niet gecertificeerd zijn conform het Certificatieschema voor de Procecertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering;
- Als tijdens de werkzaamheden niet gerapporteerd asbestverdacht materiaal wordt aangetroffen, moet dit gemeld en aanvullend geïnventariseerd worden. Een vermoeden van de aanwezigheid van niet gerapporteerd asbestverdacht materiaal moet direct aan de opdrachtgever en aan Baecx B.V. worden gemeld. Er worden geen werkzaamheden uitgevoerd aan het asbestverdachte materiaal totdat het asbestinventarisatierapport is bijgewerkt.
- Er zijn geen aanwijzingen dat er overig asbesthoudend materiaal in verborgen gebouwdelen aanwezig is. Een aanvullende asbestinventarisatie is niet noodzakelijk. Wel wordt geadviseerd tijdens de sloopwerkzaamheden alert te zijn op de aanwezigheid van verborgen asbesthoudend materiaal.

Deze asbestinventarisatie is geschikt zoals beschreven in onderstaande tabel en daarmee geschikt zoals bedoeld in de aanleiding van dit onderzoek. Als de werkzaamheden buiten de reikwijdte van deze asbestinventarisatie vallen, dienen niet geïnspecteerde ruimtes alsnog geïnspecteerd te worden.

Object	Aanleiding	Reikwijdte	Geschiktheid
schuren	voorgenomen sloop	het bouwwerk of het object en het gebied rondom het bouwwerk of het object	geschikt voor volledige renovatie of totaalsloop

Conclusie: Na verwijdering van het asbesthoudende materiaal zijn er geen belemmeringen meer voor de realisatie van de woningen.

Milieuozonering

Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden tussen woningen en bedrijven wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuozonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuozonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuozonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuozonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Het plangebied bevindt zich in een rustige woonbuurt en het gebied dient derhalve te worden aangemerkt als een 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Zoals reeds hiervoor genoemd dient bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen de vragen; past de nieuwe functie in de omgeving? En laat de omgeving de nieuwe functie toe?.

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Hierbij 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 30 meter (cat. 2) geldt. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen de woningen en de hiervoor genoemde functies meer dan 30 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand en is ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat te verwachten.

Conclusie: Gezien het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Geluidhinder

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting. woningen zijn geluidgevoelige functies.

Het plangebied is niet gelegen in de zone van een spoorweg of gezoneerd bedrijventerrein. Daarom hoeft er uitsluitend gekeken te worden naar de mogelijke invloed van wegverkeerslawaai.

Het plangebied is gelegen in een gebied, waar een 30 km-regime geldt. De verkeersintensiteit op de omliggende 30 km-wegen, zoals de Van Galenlaan, Tromplaan en Heemskerklaan 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. Temeer daar de geprojecteerde nieuwe woningen op een binnenterrein gelegen zijn, dat "afgeschermd" wordt door de bebouwing op de omringende woonpercelen. Om zeker te weten dat de voorkeursgrenswaarde niet overschreden zal worden heeft De Milieuadviseur in november 2022 een akoestisch onderzoek verricht. Dit onderzoek is als Bijlage 5 toegevoegd. Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden, dat de geluidsbelasting ruim beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal blijven.

Conclusie: Gezien het vorenstaande vormt het aspect geluidhinder geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Verkeer en parkeren

Voor de ontsluiting van het binnenterrein zal gebruik gemaakt worden van de huidige toegang vanaf de Van Galenlaan. De bereikbaarheid van de geprojecteerde woningen wijzigt daarom niet ten opzichte van de huidige bereikbaarheid van de kwekerij. De toegangsweg heeft een breedte van minimaal 4,5m1.

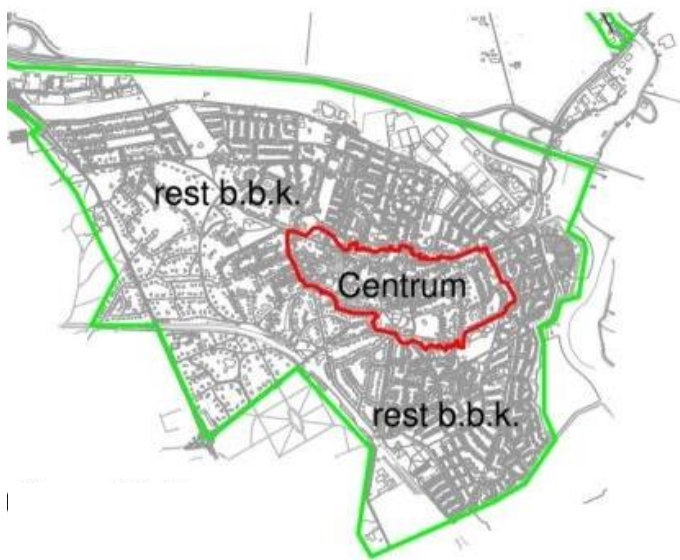
De 5 woningen zullen zodanig weinig verkeersbewegingen genereren dat deze zonder problemen opgenomen kan worden in het verkeersbeeld van de omliggende wegen.

Op basis van de CROW-publicatie 381 kencijfers verkeersgeneratie is het verwachte aantal motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal van een groencentrum op deze locatie maximaal 252. Hierbij dient te worden opgemerkt dat er een aandeel vrachtvoertuigbewegingen zal zijn.

Het aantal motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal voor 5 vrijstaande woningen is op basis van deze kengetallen maximaal 42. Vrachtvoertuigbewegingen zijn hierbij niet aannemelijk. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het aantal motorvoertuigbewegingen aanzienlijk lager zal liggen bij de voorgestelde invulling van het perceel.

De parkeernormen in de gemeente Baarn zijn gebaseerd op de maximumwaarde (bovengrens) van de kengetallen van de CROW-publicatie 317 minus 15%. Voor vrijstaande woningen dient in het centrum 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 voor de 5 vrijstaande woningen in totaal 9 parkeerplaatsen beschikbaar dienen te zijn. Er worden 11 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd (zie situatietekening). Hiermee wordt meer dan voldoende voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein.

Conclusie: Gezien het vorenstaande vormen de aspecten verkeer en parkeren geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.



Gebiedsindeling parkeernormen

4.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer. Hierin is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, zijn deze grenzen verruimd.

Een project draagt volgens het NSL "niet in betekenende mate" bij zolang de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt van de grenswaarde. Het NSL zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen zodat de luchtkwaliteit verbeterd en alsmede de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang kunnen vinden. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouwlocaties geldt dat voor maximaal 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden. Het betreft hier realisatie van woningen in een bestaande woonwijk. Een significante toename van het aantal verkeersbewegingen is zodoende niet te verwachten. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient afgewogen te worden 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.

Op basis van de monitoringstool NSL 2021 is berekend welke concentraties fijn stof (PM10 en PM2.5) en stikstofdioxide (NO₂) langs de A1, de Eemweg/ Eemstraat, de Bosstraat en de Javalaan verwacht mogen worden.



Resultaten monitoringstool NSL 2021

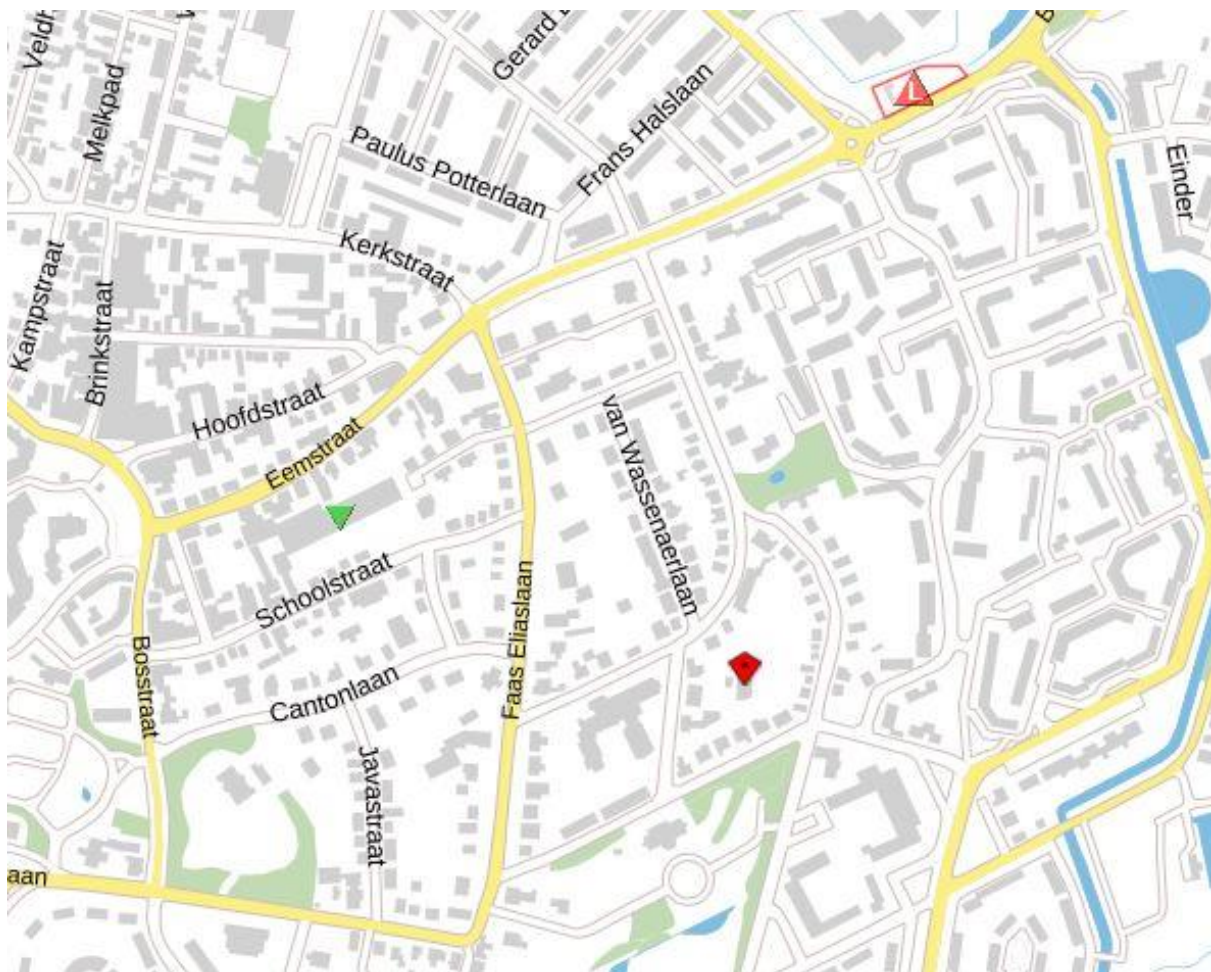
De concentraties langs deze weg zijn representatief voor de concentraties binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Uit de berekeningen blijkt, dat de concentraties PM10, PM2.5, en NO₂ voor de jaren 2015, 2020 en 2030 onder de grenswaarden in de drie jaren (2015, 2020 en 2030) liggen. Deze 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.

Conclusie: Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloed gebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloed gebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd. Tevens wordt de mogelijke invloed van elektromagnetische straling beschouwd.



Uitsnede risicokaart.

De risicokaart Nederland laat zien dat er geen inrichtingen in de directe omgeving van het plangebied gelegen zijn, die vallen onder het Besluit externe veiligheid. Op circa 1.000 m afstand van het plangebied is de spoorlijn Baarn - Amersfoort gelegen. Voor sporen geldt een onderzoekszone van 200 meter. Nadere toetsing kan daarom achterwege blijven. De A1 ligt op 1.100 m, ruim buiten het invloedsgebied van deze snelweg (200 m). Ten noordoosten van het plangebied is een rode driehoek zichtbaar. Deze stelt het LPG station voor. Het invloedsgebied van het LPG station bedraagt 150 m. Het plangebied bevindt zich (ver) buiten deze zone.

Conclusie: In het kader van de externe veiligheid is de risicokaart (www.risicokaart.nl) van het Interprovinciaal overleg (Ipo) geraadpleegd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.5 Water

Provinciaal beleid

De provincie Utrecht ziet zich bij het waterbeleid geconfronteerd met een sterk toenemende dynamiek. De provincie ziet in dit verband de volgende drie belangrijke opgaven in het waterbeleid voor de lange en de korte termijn.

- Een maatschappelijk acceptabel overstromingsrisico: Hoogwater zal vaker voorkomen en de rivierafvoer wordt op termijn bemoeilijkt door een stijgende zeespiegel. Bodemdaling is een voortgaand proces in het westelijk deel van de provincie en in het Eemland.
- Omgaan met wateroverlast en waterschaarste: Meer neerslag zal vallen in hevigere buien. Afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijke en landelijk gebied worden zwaarder belast. Tegelijkertijd vergroten warmere en drogere perioden de vraag naar drink-, irrigatie- en koelwater. Natuurgebieden mogen niet verdrogen en moeten soortmigratie als gevolg van klimaatverandering kunnen faciliteren.
- Een sterkere bijdrage van water aan het leefklimaat: De behoefte aan vaar- en recreatiewater neemt toe. Water is de drager van veel van de Utrechtse landschappen. Daarom moet water zichtbaarder gemaakt worden.

De provincie Utrecht ziet de ontwikkeling naar duurzame, robuuste systemen als een belangrijke maatschappelijke investering. Een geïntegreerde benadering van de watersystemen is daarvoor essentieel. Daarbij wordt gestreefd naar voldoende water van de gewenste kwaliteit, beperkte (maatschappelijk acceptabele) overlast, beperking van het energiegebruik, beperking van functieconflicten rondom water en een hoge belevingswaarde. Naast ingrijpen in het watersysteem zelf kan dit echter ook betekenen dat functies, de locatie daarvan en de wijze waarop die worden ingevuld ter discussie komen te staan.

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.

Beleid gemeente Baarn (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 GRP beschrijft hoe de gemeente de rioleringstaak vorm geeft en geeft uitgangspunten en doelstellingen voor het (stedelijk) waterbeheer. Voor het verwijderen van afvalwater uit de woonomgeving is riolering een onmisbare voorziening. Aanleg en beheer van riolering is een gemeentelijke taak. Hemelwater, dat op onverharde gebieden valt, wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting. Hemelwater dat op daken en wegen valt (verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het rioolstelsel. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet hemelwater dat op verhard oppervlak valt, waar mogelijk niet op het vuilwaterriool worden aangekoppeld, maar in de bodem worden geïnfiltreerd. Als dat niet kan, is (vertraagd) lozen op oppervlaktewater een optie. Op deze manier wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast.

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).

Op 9 oktober is de digitale watertoets uitgevoerd. De resultaten van deze digitale watertoets zijn opgenomen in Bijlage 6. Geconcludeerd kan worden dat er geen belangen van het Waterschap in het geding zijn en dat nader overleg met het Waterschap niet nodig is.

Conclusie:

Het plangebied zal ontwikkeld worden volgens het principe het regenwater op te vangen, vast te houden, te hergebruiken, te infiltreren, en overschot af te voeren. De projectlocatie is geschikt voor infiltratie volgens de kaart "Afkoppelkansen en technieken". Het regenwater zal door infiltratie in het grondwater plaatsvinden.

Er zal een grondwaterkwantiteitsonderzoek worden uitgevoerd om meer inzicht te verkrijgen in de exacte:

- Bodemsamenstelling (tot 3 m diep);
- Doorlatendheid
- Grondwaterstand

Hiermee kan niet enkel het eerdergenoemde principe van opvangen, vasthouden, hergebruiken, infiltreren en afvoeren specifiek worden ontworpen en gerealiseerd voor het plangebied, maar ook een belangrijke bijdrage worden geleverd aan de verdrogingsbestrijding en tegelijkertijd mogelijke wateroverlast.

De gezamenlijke binnentuin en de achtertuinen blijven grotendeels onverhard, zodat er geen compensatie noodzakelijk is. Bij elke woning zullen infiltratiekratten aangelegd worden om het hemelwater goed op te kunnen vangen en te kunnen bufferen op eigen terrein.

Bij het bouwplan zullen zo min mogelijk materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater.

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

Tenslotte kan opgemerkt worden, dat er op basis van de digitale watertoets geen belangen van het Waterschap in het geding zijn en dat er geen nader overleg met het Waterschap nodig is.

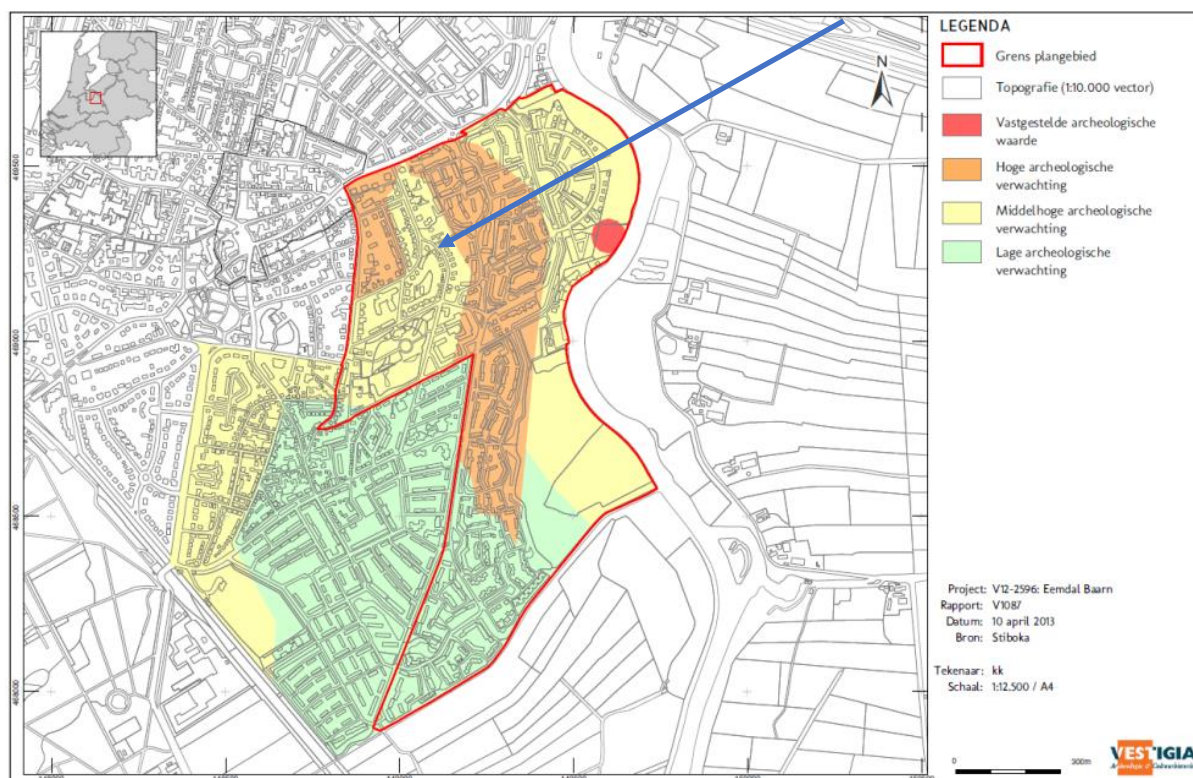
4.6 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

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.

Archeologie

In het kader van het bestemmingsplan 'Eemdal' is op basis van een bureaustudie door Vestigia de archeologische verwachtingswaarde van de locatie in beeld gebracht. Op basis hiervan is aan het perceel een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' toegekend.



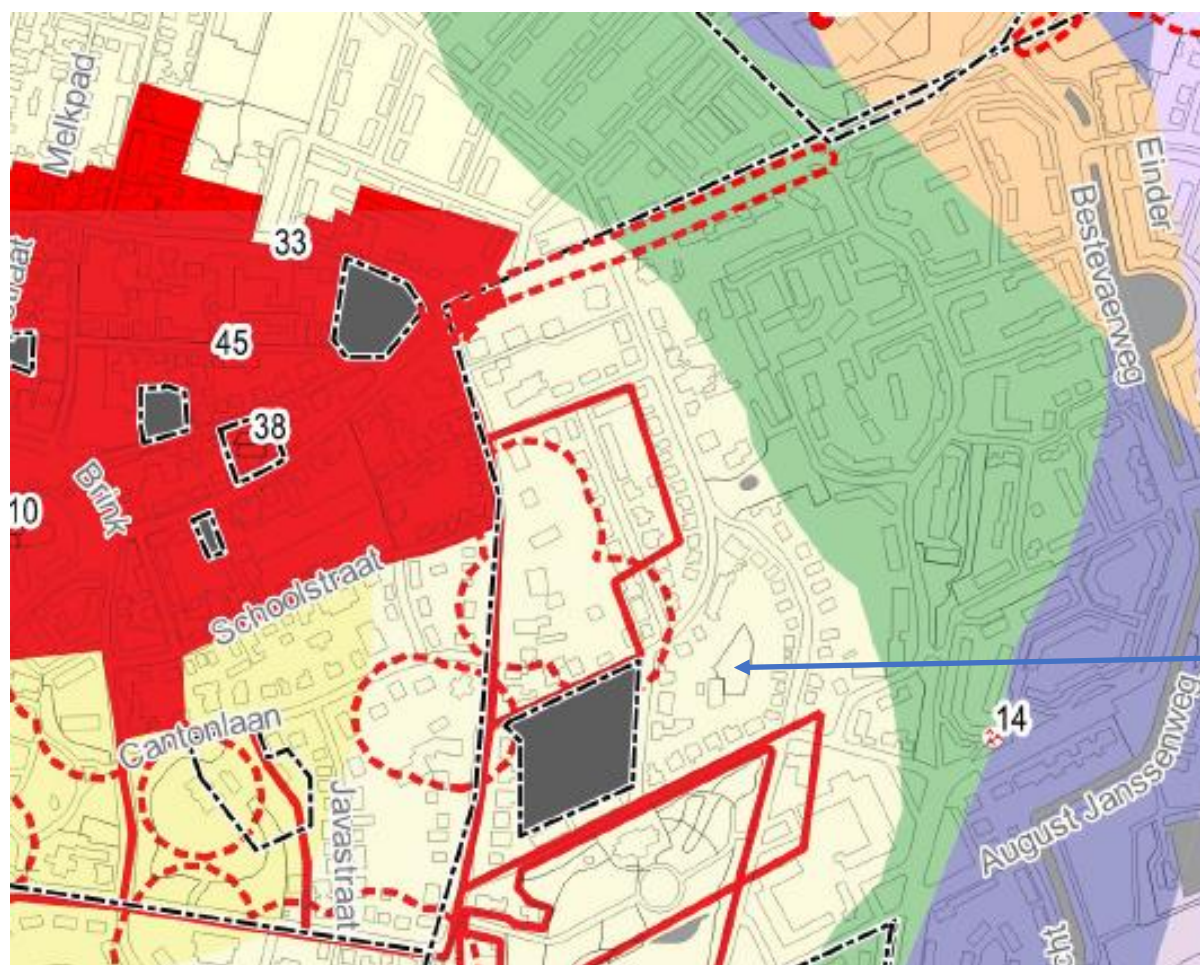
Archeologische verwachtingswaarde 2003, plangebied is aangepild

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.

Inmiddels 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.

Hieronder is een uitsnede opgenomen van deze archeologische waarden- en verwachtingskaart:



Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingskaart 2018, plangebied is aangepijld

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

archeologische verwachting

	stuwwalplateaus (al dan niet met afgedekt met dekzandrug)
	(gordel)dekzandruggen en -kopjes
	droogdalen en stuwwalglooiing (al dan niet afgedekt met stuifzanden)
	(gordel)dekzandwelingen
	(gordel)dekzandlaktes en uitblazingsvlaktes
	dekzandlaagtes
	stuifzandduincomplexen
	veenvlakte (> 1,2 m) op verdrongen dekzandlandschap
	veenvlakte (0,8-1,2 m) op verdrongen dekzandlandschap
	Eemdal
	veenontwateringsgeul
	water

jager-verzamelaars

	middelhoge verwachting
	hoge verwachting
	middelhoge verwachting
	middelhoge verwachting
	lage verwachting
	lage verwachting
	onbekende verwachting
	onbekende verwachting
	onbekende verwachting
	onbekende verwachting
	onbekende verwachting
	geen verwachting

landbouwers

	hoge verwachting
	middelhoge verwachting
	middelhoge verwachting
	middelhoge verwachting
	lage verwachting
	lage verwachting
	onbekende verwachting
	lage verwachting
	lage verwachting
	middelhoge verwachting
	middelhoge verwachting
	specifieke verwachting voor watergerelateerde resten

bodemverstoringen

	archeologisch niveau verstoord		geen verwachting		geen verwachting
---	--------------------------------	---	------------------	---	------------------

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

Op basis van deze archeologische waarden- en verwachtingskaart kan geconcludeerd worden, dat het plangebied gelegen is in een gebied met een middelhoge verwachting. Voor een dergelijk gebied is een archeologisch onderzoek nodig.

Om deze reden is door Vestigia in november 2022 een bureauonderzoek uitgevoerd, gevolgd door een inventariserend veldonderzoek, welke als Bijlage 7 bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Op basis van het bureauonderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

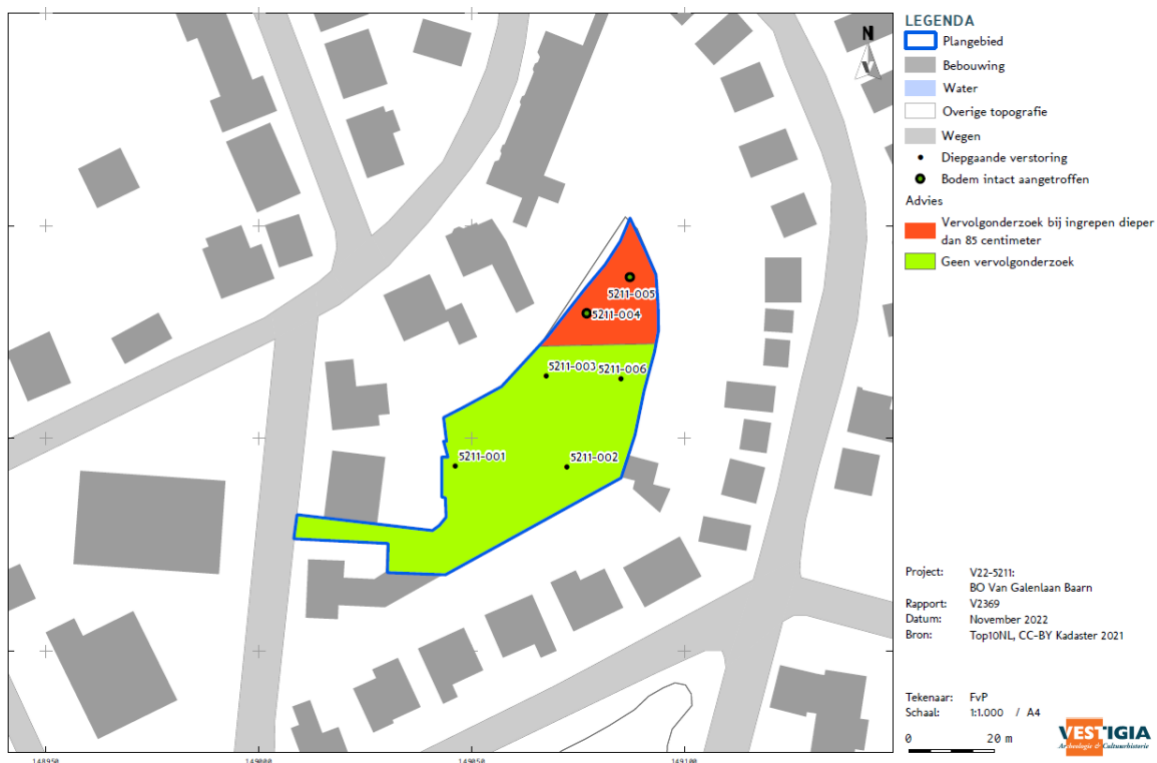
- Op basis van het bureauonderzoek heeft het plangebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachting voor alle archeologische perioden, vanwege de aanwezigheid van dekzandwellingen en de ligging op de overgang van de Baarnse stuwwal naar de Eemvallei, op een hoogte van ongeveer 2,8 meter boven NAP. 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;
- Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek worden met name archeologische resten uit het Mesolithicum en het Neolithicum en uit de Nieuwe tijd verwacht. Resten uit de vroege prehistorie bestaan naar verwachting uit artefacten van vuursteen en aardewerk en eventueel paal- of haardkuilen. Deze sporen en resten zullen naar verwachting dicht onder het maaiveld voorkomen. Dat betekent dat er ook een gerede kans is dat dergelijke resten verstoord zijn geraakt bij de aanleg van de tuin en/of de aanplant van bos, en later bij het bouwrijp maken van het gebied voor de huidige bebouwing;
- Er zijn geen aanwijzingen voor bewoning in de Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd, al kan dit ook niet helemaal worden uitgesloten. Het plangebied lag buiten de historische kern van Baarn. Het AMK-terrein met resten van de historische kern van Baarn ligt op circa 300 meter ten noorden van het plangebied. Het plangebied heeft waarschijnlijk een agrarisch gebruik gekend tot aan het begin van de 19e eeuw de tuin van landgoed Schoonoord werd aangelegd. Naar verwachting verschijnt er pas vanaf begin 20e eeuw bebouwing in het plangebied met de bouw van de kas.

Om deze verwachting te toetsen is op 1 november 2022 een inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd. Binnen het plangebied is voornamelijk een profiel aangetroffen dat bestaat uit een laag opgebrachte grond tot een diepte van 110 tot 160 centimeter beneden maaiveld.

Daaronder is verspoeld dekzand aangetroffen met in twee boringen een deels intact bodemprofiel bestaande uit een venige bodem met aanwijzingen van podzolering. In de overige boringen zijn geen aanwijzingen voor bodemvorming aangetroffen; waarschijnlijk is de bodem hier afgetopt.

Op basis van het inventariserend veldonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Op basis van de aangetroffen bodemopbouw en de afwezigheid van archeologische indicatoren kan de archeologische verwachting binnen het zuidelijke en centrale deel van het plangebied worden bijgesteld naar laag. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling worden vervolgstappen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) in dit deel van het plangebied dan ook niet noodzakelijk geacht;
- In het noordelijk deel van het plangebied is de archeologische verwachting echter onverminderd hoog, zeker met het oog op de vele vondsten uit de vroege prehistorie in de omgeving op de dekzandrug. Aangezien het archeologische niveau vanaf 110 centimeter beneden maaiveld kan worden aangetroffen dient er vervolgonderzoek te worden uitgevoerd indien de geplande verstoringen dieper reiken dan 85 centimeter beneden maaiveld (rekening houdend met een buffer van 25 centimeter).



Advieskaart (Bron: Vestigia)

- Dit vervolgonderzoek zou het beste kunnen worden uitgevoerd in de vorm van een karterend booronderzoek in een grid van ca. 13 x 15 m met een 12 cm boor, waarbij de monsters worden gezeefd over een zeef maaswijdte 3 mm, conform Richtlijn Karterend Booronderzoek methode A3 (geschikt voor het opsporen van middelgrote vuursteenvindplaatsen, met een matig-hoge vondstdichtheid van >80 stuks vuursteen per m²).
- 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.

Om te borgen dat dit daadwerkelijk gebeurt is een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 (conform het geldende bestemmingsplan) opgenomen.

Cultuurhistorie

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening moet in bestemmingsplannen aandacht worden besteed aan cultuurhistorie. Cultuurhistorisch waardevolle elementen moeten in het bestemmingsplan worden beschermd.

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.

Conclusie: Vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie zijn er geen belemmeringen aanwezig voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied.

4.7 Flora en fauna (Wet natuurbescherming)

Algemeen

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).

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 mogelijkserwijs 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.

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.

Quickscan Flora en Fauna

Door Baecx B.V. 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 Bijlage 8 aan dit plan is toegevoegd.

Op basis van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden

Gebiedsbescherming

- Gezien de plaats van de te realiseren woningen en de ligging van beschermde natuurgebieden worden schadelijke effecten niet verwacht. Een Natura 2000-gebied bevindt zich op geruime afstand en het projectgebied ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS);
- Gezien de binnenstedelijke ligging zijn geen verbindingen aanwezig tussen het plangebied en de genoemde natuurgebieden en zijn negatieve effecten op beschermde gebieden niet te verwachten. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.

Soortenbescherming

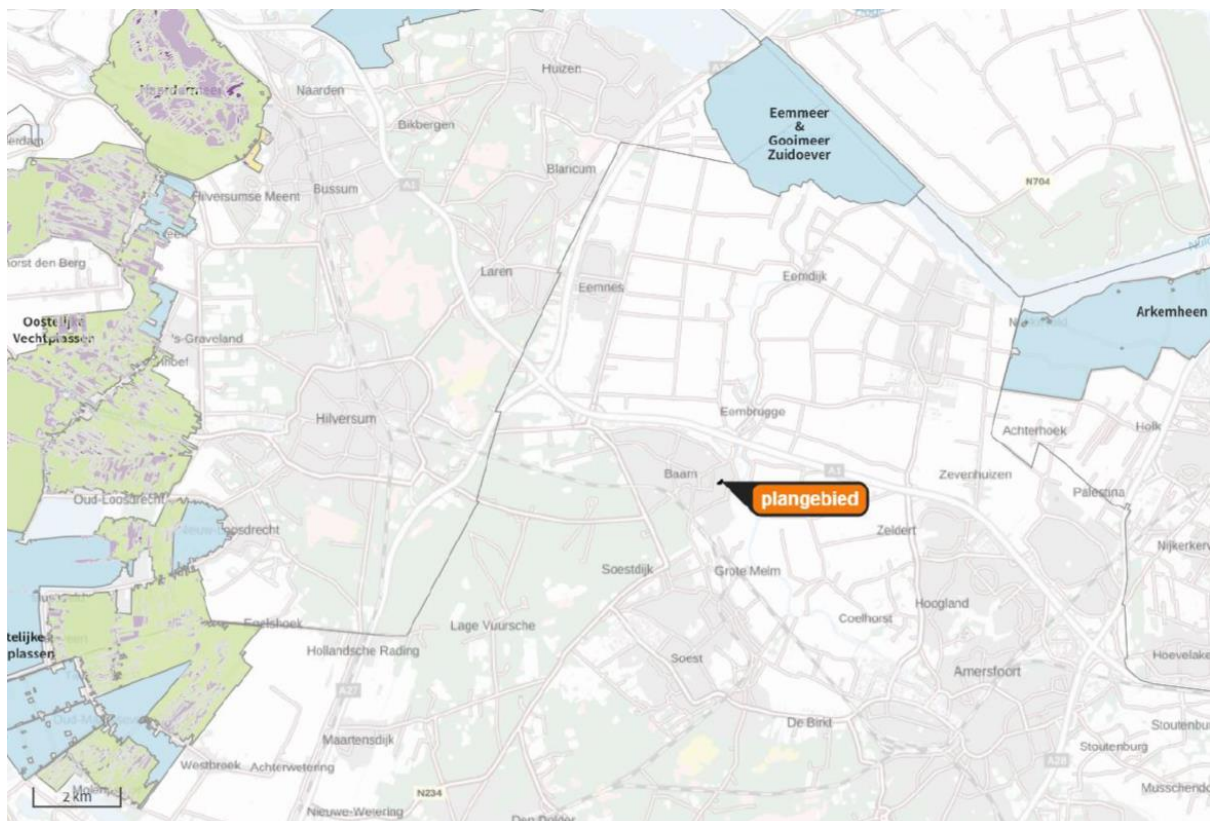
- Binnen het plangebied zijn er geen waarnemingen gedaan en/of sporen aangetroffen van vleermuizen, gierzwaluwen, huismussen en/of de grote gele Kwikstaart. Nader onderzoek naar deze diersoorten is daarom niet noodzakelijk;
- Binnen het plangebied zijn de koolmees, pimpelmees, roodborst, Vlaamse gaai, merel en heggemus waargenomen. De voorgenomen werkzaamheden hebben hier geen invloed op;
- Binnen het plangebied zijn er geen beschermde insecten en/of reptielen te verwachten. De soorten zijn niet waargenomen en er zijn tevens geen geschikte verblijfplaatsen aanwezig.

Conclusie: De geplande ontwikkeling heeft naar verwachting geen schadelijk effect op flora en fauna. Uiteraard geldt voor initiatiefnemer altijd de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming.

4.8 Stikstofdepositie

Door Langelaar milieuvadvis is 1 maart 2023 een berekening gemaakt van de stikstofdepositie ten gevolge van de beoogde ontwikkelingen in het plangebied. De resultaten van deze berekening zijn opgenomen in een rapport, dat als Bijlage 9 is toegevoegd.

Het projectgebied ligt op circa 7 kilometer afstand van stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in de Natura 2000-gebieden “Naardermeer” en “Oostelijke vechtplassen”. Op kortere afstand liggen nog de Natura 2000 gebieden “Eemmeer & Gooimeer Zuidoever” en “Arkemheen”, echter hebben deze geen stikstofgevoelige habitats of leefgebieden. Op onderstaande afbeelding zijn het projectgebied en het Natura 2000-gebied zwart omlijnd weergegeven. De stikstofgevoelige habitats en leefgebieden zijn roze gekleurd. De overige niet stikstofgevoelige delen van het Natura 2000-gebied zijn groen en blauw gekleurd.



Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat zowel de inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase als verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositietoename die groter is dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.

Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000- gebieden door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.

Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.

Conclusie: Vanuit het aspect stikstofdepositie zijn er geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

4.9 Kabels en leidingen

Voor de aanvang van de graafwerkzaamheden zal een KLIC-melding worden gedaan om de meeste recente gegevens te verkrijgen.

4.10 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 en HR+++-beglazing;
- De woningen worden voorzien van de benodigde PV-panelen.

Daarnaast zullen de nodige maatregelen getroffen worden ten behoeve van de natuurinclusiviteit. Daarbij wordt onder andere gedacht 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

Conclusie: De geplande ontwikkeling zal worden uitgevoerd naar 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.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de uitvoering van een project wordt in zijn algemeenheid onderscheid gemaakt tussen de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Bij de eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het project samenhangen. Bij het tweede gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De totale investering in het project is geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Het betreft een particulier initiatief. Er zijn geen financiële gevolgen of risico's van het bouwplan voor de gemeente Baarn.

In artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat indien een belanghebbende ten gevolge van een vergunning voor het bouwen schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel tot zijn last behoort te blijven, de gemeente op aanvraag een schadevergoeding kan toekennen. De initiatiefnemer is voornemens voor de start van de planologische procedure met de gemeente Baarn een anterieure overeenkomst af te sluiten, waarin wordt afgesproken dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal zijn. Het aspect uitvoerbaarheid is daarmee voldoende verzekerd.

Conclusie: Wanneer initiatiefnemers en gemeente Baarn een anterieure overeenkomst sluiten, wordt voldaan aan artikel 6.12, lid 2 Wro. In de anterieure overeenkomst zullen afspraken worden vastgelegd betreffende eventuele planschade. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsparticipatie

Het volledige participatietraject is omschreven in het participatieverslag welke als Bijlage 1 is toegevoegd.

Het totale proces in chronologische volgorde is als volgt samen te vatten:

- In augustus 2017 is de grond aangekocht door de initiatiefnemers;
- 2017-2020: gesprekken tussen initiatiefnemers en de gemeente over de mogelijkheden en onmogelijkheden van een ontwikkeling. Een drietal voorstellen van initiatiefnemer met variërende invulling leidt uiteindelijk tot een eerste voorstel op hoofdlijnen wat voldoet aan het beleid van de gemeente;
- Na deze stap is door de gemeente aangegeven dat omwonenden geïnformeerd en betrokken konden worden;
- Dien ten gevolge is op 15 sep 2020 het eerste voorstel aan de buurt gepresenteerd;
- Een groep omwonenden voelde zich overvallen met en niet betrokken bij het voorstel. Zij uiten hun ongenoegen hierover bij wethouder Jansma en zetten een 'buurt-enquête' uit;
- Op 28 april 2021 vindt er een eerste gesprek plaats tussen omwonenden en wethouder Jansma. Met name het proces om tot het gepresenteerde plan (op 15 sep 2020) te komen staat op de agenda;
- Op 27 mei 2021 is er een gesprek tussen wethouder Jansma en initiatiefnemer met als doel om het gesprek tussen initiatiefnemer en omgeving op gang te brengen. De initiatiefnemer heeft een externe participatie-adviseur aangetrokken om het participatieproces in te richten en te begeleiden;
- Op 15 juli 2021 is er een tweede gesprek tussen wethouder Jansma en omwonenden over de uitslag van de buurt-enquête en hebben bewoners 7 vragen voor de gemeente opgesteld.

- Op 6 september 2021 verstuurt de gemeente Baarn een brief (zie ook bijgevoegd) naar alle omwonenden met het verzoek deel te nemen aan een werkgroep van 6-8 personen. Hierop wordt in eerste instantie niet gereageerd. Na aandringen van de projectleider bij de eerdere contactpersonen van de wethouder, blijkt dat zij regie voeren over de deelnemers van de klankbordgroep. Ze leveren de mailadressen aan. De klankbordgroep bestaat op dat moment uit 11 omwonenden;
- Op 30 september 2021 treffen initiatiefnemers, gemeente en een groep omwonenden elkaar in de kassen op het terrein. Omwonenden geven aan dat ze de beantwoording door de gemeente van de 7 vragen onvoldoende vinden. Daarnaast vragen ze de initiatiefnemers of ze bereid zijn tot een gesprek over mogelijke alternatieve functies / bestemmingen op het terrein (zoals die uit de buurt-enquête kwamen). De gemeente zegt toe nogmaals naar de beantwoording te kijken, de initiatiefnemers zijn bereid tot een gesprek over alternatieven;
- 26 oktober 2021: eerste klankbordgroep bijeenkomst. Verkenning standpunten ontwikkelaar en opzet volgende bijeenkomst (zie verslag);
- 16 november 2021: tweede klankbordgroep bijeenkomst. Verkenning standpunten gemeente en omwonenden op de alternatieven die uit de buurt-enquête zijn gekomen (zie verslag);
- 7 december 2021: derde klankbordgroep bijeenkomst. Verkenning standpunten gemeente en omwonenden op de overige denkbare bestemmingen (zie verslag);
- 18 januari 2022: vierde klankbordgroep bijeenkomst. Verwoording van belangen omwonenden - gemeente – ontwikkelaar en reactie op inrichtingsprincipe (zie verslag);
- 15 maart 2022: vijfde klankbordgroep bijeenkomst. Vraag aan-, en mogelijkheid voor omwonenden te reageren op ontwerpvarianten en vragen te stellen aan initiatiefnemer en gemeente (zie verslag). In de ochtend voorafgaand aan de klankbordgroep bijeenkomst bericht de stichting van omwonenden via email schriftelijk te zullen reageren op drie uitgewerkte ontwerpvarianten en desgewenst het standpunt die aan deze keuze ten grondslag ligt te kunnen toelichten.

Dien ten gevolge is een reactie van omwonenden op de uitgewerkte ontwerpvarianten uit gebleven tijdens de vijfde klankbordgroep bijeenkomst.

De stichting van omwonenden heeft 6 weken vanaf de bijeenkomst de tijd genomen een schriftelijke reactie in te dienen aan gemeente.

De vijf bijeenkomsten met omwonenden in het participatietraject hebben als resultaat gehad dat er forse aanpassingen zijn gedaan aan de inrichting van het terrein, de inpassing van de woningen op het perceel en het ontwerp van de woningen. Deze aanpassingen zijn gedaan om tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden en zijn als volgt terug te vinden in het plan:

- Meer aandacht voor de inrichting van de toegangsweg naar het hofje zodat deze een duidelijke introductie vormt voor de woningen op het terrein. Op deze manier wordt een betere relatie gelegd met de buurt en vice versa;
- Het minimaliseren van voertuigbewegingen op het terrein door het situeren van de parkeervakken bij de entree van het terrein;
- Het beperken van het aantal woningen. Waar het initiële plan voorzag in 8 geschakelde levensloopbestendige woningen is het aantal teruggebracht tot slechts 5 vrijstaande woningen. Hierdoor is de invulling 'verluchtigd';
- De zo groot mogelijke afstand van de achtergevels van de woningen tot de erfgrans rondom;
- Het ontbreken van gevelopeningen op de verdieping aan de zijde van de omliggende percelen met als doel privacy voor omwonenden te waarborgen. Er is geen mogelijkheid later dakkapellen te realiseren door bewoners;
- De beperkte bouwhoogte van 6,70m van de woningen op het terrein, dat op zich al circa 0,4m lager ligt dan de aangrenzende woningen aan de Tromplaan. Dit heeft een direct effect op zichtlijnen vanuit omliggende woningen en de verwaarloosbare invloed op bezonning;
- Het ontbreken van houtgestookte open haarden in de woningen om rook en geur overlast te voorkomen;

6. Conclusie

In voorgaande hoofdstukken is uiteengezet hoe de voorgenomen ontwikkeling op Van Galenlaan 3B, sectie M perceel 4482 tot stand is gekomen en welke afwegingen en keuzes er zijn gemaakt om tot het ontwerp te komen.

Daarnaast is er uiteengezet hoe deze zich verhoudt tot het voor deze ontwikkeling relevante ruimtelijke en maatschappelijke beleid. De bestemmingswijziging is integraal benaderd en afgewogen zoals dat voor een goede ruimtelijke onderbouwing is vereist.

Concluderend kan er worden gesteld dat er een duidelijke maatschappelijke relevantie en prioriteit is om voorliggende ontwikkeling te realiseren. Daarbij kan worden gesteld dat er geen juridische of planologische belemmeringen zijn om de het gebied te transformeren van een agrarische functie (kwekerij) naar een woonfunctie.

Externe Bijlagen

Bijlage 1. Participatieverslag

Bijlage 2. Ontwerpvarianten

Bijlage 3. Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4. Asbestinventarisatie

Bijlage 5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 6. Watertoets

Bijlage 7. Verkennend archeologisch onderzoek

Bijlage 8. Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 9. Memo stikstofdepositie, inclusief AERIUS berekeningen