

Gemeente Baarn

**Ruimtelijke onderbouwing
August Janssenweg 34**

Januari 2015

Kenmerk 0308-15-T01
Projectnummer 0308-15

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Projectbeschrijving	2
2.1. Ligging in groter verband	2
2.2. Huidige situatie	2
2.3. Toekomstige situatie	3
3. Beleid	6
3.1. Rijksbeleid	6
3.2. Provinciaal beleid	6
3.3. Gemeentelijk beleid	9
4. Onderzoek	15
4.1. Verkeer en parkeren	15
4.2. Bodem	15
4.3. Geluid	16
4.4. Externe veiligheid	17
4.5. Luchtkwaliteit	17
4.6. Water	18
4.7. Flora en fauna	19
4.8. Archeologie en cultuurhistorie	21
4.9. Vormvrije mer-beoordeling	21
5. Uitvoerbaarheid	23
5.1. Economische uitvoerbaarheid	23
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

1. Inleiding

Op 3 juli 2012 heeft de heer C. de Wit, August Janssenweg 34 een principeverzoek ingediend voor de bouw van een levensloopbestendige woning ten zuiden van zijn bestaande woning. In verband met de oppervlakte van het perceel en de leeftijd van de huidige bewoners bestaat de wens om een levensloopbestendige woning te realiseren naast de bestaande woning. Een dochter van de initiatiefnemer zal in de bestaande woning gaan wonen. Op 31 oktober 2012 heeft de gemeenteraad in principe ingestemd met dit verzoek.

De bouw van de tweede woning op het perceel niet past in het geldende bestemmingplan "Eemdal" (zie hoofdstuk 3.3.3). De gemeente Baarn heeft daarom het voornemen om op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen en af te wijken van het bestemmingsplan. Het voorliggende rapport omvat de noodzakelijke ruimtelijke onderbouwing voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Hierin wordt de voorgenomen functieverandering getoetst aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, alsmede aan de planologische inpasbaarheid.

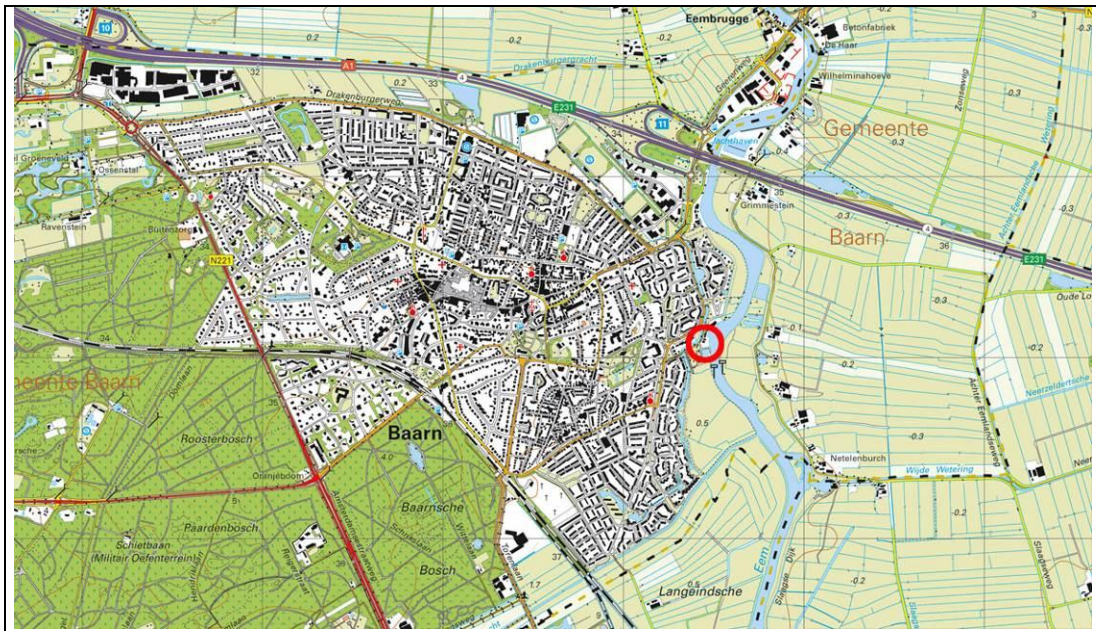
In deze ruimtelijke onderbouwing wordt de bouw van de tweede woning getoetst aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, alsmede aan de planologische inpasbaarheid, waarbij ingegaan wordt op onder andere milieu en externe veiligheid.

2. Projectbeschrijving

2.1. Ligging in groter verband

Het plangebied is weergegeven in afbeelding 1. Zoals de naam van deze ruimtelijke onderbouwing al aangeeft ligt het plangebied aan de August Janssenweg 34. Het plangebied ligt aan de oostzijde van Baarn, aan de Eem.

Afbeelding 1: Ligging in groter verband.



2.2. Huidige situatie

De bestaande situatie op en rond de August Janssenweg 34 is weergegeven in de luchtfoto van afbeelding 2. Het gaat om een ruime kavel van bijna 1.800 m² met een vrijstaande woning. De kavel grenst aan de oostzijde aan de Eem. Aan de noordzijde liggen enkele woningen en aan de zuidzijde een haventje met woonschepen. Tegenover August Janssenweg 34 liggen een watergang en een open ruimte met grasland.

In afbeelding 3 is te zien dat de bestaande woning op August Janssenweg 34 uit een laag met kap bestaat. De grote zijtuin op het zuiden bestaat grotendeels uit gazon en is omzoomd met een flinke haag.

Voor de bestaande woning is in 1990 een vrijstellingsprocedure volgens artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen.

Afbeelding 2: Luchtfoto.



Afbeelding 3: Bestaande situatie.



2.3. Toekomstige situatie

Het bouwplan

De kavel zal worden gesplitst in twee ongeveer gelijke delen. Op de nieuwe kavel aan de zuidkant, die nu het gazon is van de bestaande woning zal een nieuwe levensloopbestendige woning worden gebouwd. De nieuwe woning bestaat uit 1 laag met kap en sluit in vormgeving en architectuur aan op de bestaande woning op het perceel. De goothoogte bedraagt ongeveer 2,90 meter en de nokhoogte 7,40 meter. De plattegrond van de woning bedraagt 7,10 bij 13,10 meter. Het bebouwd oppervlak bedraagt daardoor 93 m².

Afbeelding 4: Situering nieuwe woning.



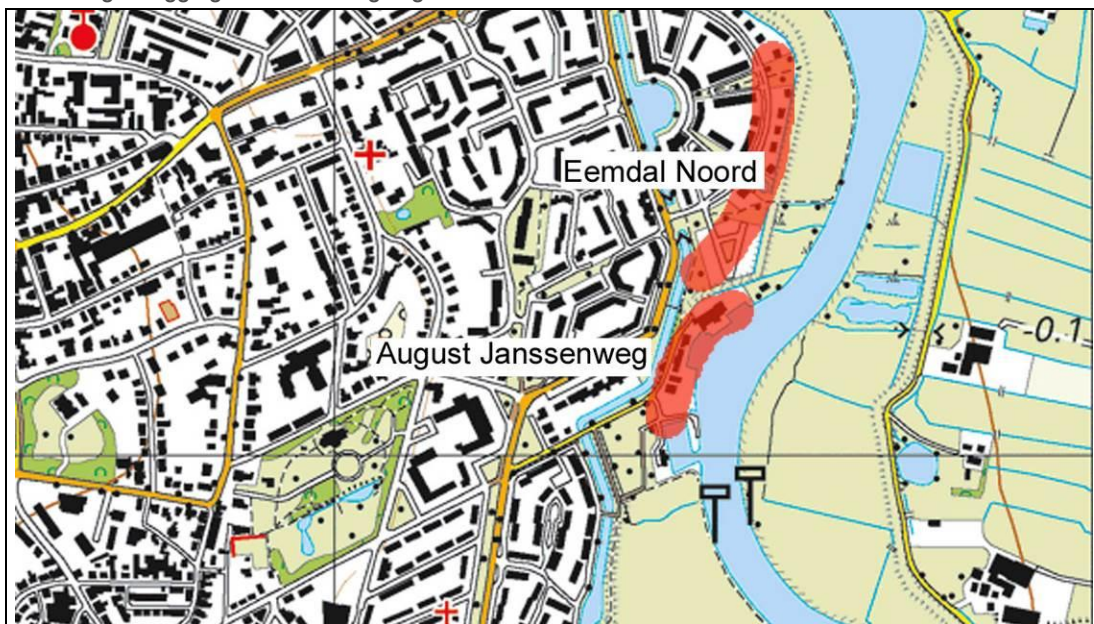
Afbeelding 5: Ontwerp nieuwe woning.



Het bouwplan in relatie tot de omgeving

Het bouwplan voor de levensloopbestendige woning vormt, ruimtelijk gezien, een logische afronding van het bebouwingslint aan de August Janssenweg (zie afbeelding 6), dat aan sluit aan op de recente nieuwbouw in Eemdal Noord. De woning is op zorgvuldige wijze ingepast in het lint, onder meer voor wat betreft de bouwhoogte en de bouwmassa. Daarnaast is een ruime afstand in acht genomen tot de woonschepenhaven. De woning zal op 8 meter van de zuidelijke perceelsgrens worden gebouwd. Het dichtstbij de perceelsgrens gelegen woonschip ligt op ongeveer 7 meter van die perceelsgrens. De onderlinge afstand tussen de nieuwe woning en dit woonschip bedraagt zodoende 15 meter. Stedenbouwkundig gezien is die afstand zonder meer acceptabel. Het woon- en leefklimaat van de bewoners van dit woonschip zal derhalve door de bouw van de woning niet onevenredig worden benadeeld.

Afbeelding 6: Ligging nieuwe woning in groter verband.



De nieuwe woning zal ontsloten worden vanaf de August Janssenweg. Het parkeren zal op eigen erf plaatsvinden.

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze Structuurvisie heeft diverse rijksnota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Ook zijn met deze structuurvisie ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen: het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen noodzakelijk zijn.

Planspecifiek

Voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied is er geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid. Voor het plangebied heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geen consequenties.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028

De provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld.

De provincie heeft drie pijlers voor de ruimtelijke ontwikkeling:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;

- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers voor de ontwikkeling dragen bij aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de provincie. Algemeen beleidsuitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen is het zoveel mogelijk benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied.

In dit geval is er sprake van een onlogische ligging van de rode contour. Mits zorgvuldig onderbouwd is het college bevoegd om in afwijking hiervan mee te werken aan bebouwing buiten het stedelijk gebied. In dit geval maakt de bebouwing aan de August Janssenweg onmiskenbaar onderdeel uit van de bebouwde kom, die hier door de Eem op natuurlijke wijze wordt begrensd. Het bouwplan vormt een afronding van de bebouwde kom. Uit dat oogpunt is de Eem ter plaatse de logische begrenzing van het stedelijk gebied.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

Het doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectafwijkingbesluiten en beheersverordeningen in acht moeten worden genomen. De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht.

Afbeelding 7: PRV 2013 en Stedelijk gebied.



Voor het plangebied zijn de volgende aspecten van belang:

Stedelijk gebied

In het verstedelijkingsbeleid wordt primair gericht op de ontwikkelmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied (ook wel rode contour genoemd). Op die manier blijven de steden, dorpen en

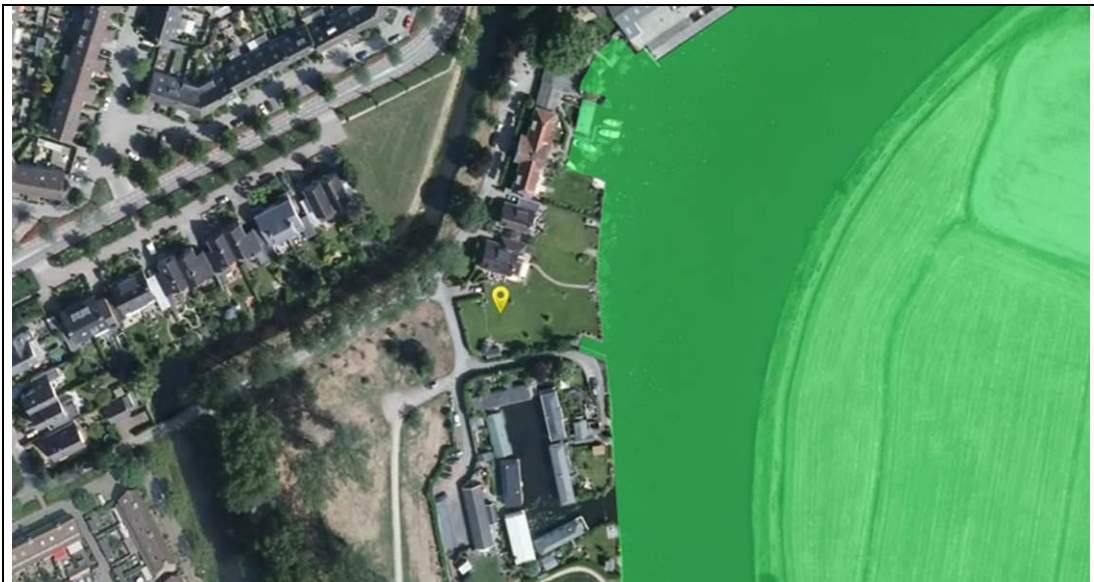
kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims.

Nagenoeg de hele kern van Baarn ligt in het stedelijk gebied. Zoals uit afbeelding 7 blijkt ligt de August Janssenweg grotendeels in het Stedelijk gebied. Het is opmerkelijk dat de bestaande woningen op August Janssenweg 34 en 34a niet in het stedelijk gebied zijn opgenomen. Tijdens de periode waarin het ontwerp van de PRV 2013 ter inzage heeft gelegen, heeft de gemeente deze omissie niet opgemerkt, waardoor er geen reactie hierover naar de provincie is gegaan. Verder kan worden opgemerkt dat op dat moment het idee voor de bouw van de onderhavige tweede woning op dat moment nog niet bekend was.

In de nieuwe PRV zijn geen ontheffingsmogelijkheden voor het aanpassen van de rode contour meer opgenomen, maar is het wel mogelijk dat burgemeester en wethouders mits voldoende onderbouwd bebouwing buiten het stedelijk gebied mogelijk kunnen maken.

In artikel 1.3 van de PRV 2013 is echter een zogenaamde hardheidsclausule opgenomen. In dat artikel is bepaald dat Gedeputeerde Staten kennelijke onjuistheden in de begrenzing van de bij dit besluit aangewezen gebieden kunnen wijzigen. In de toelichting op deze bepaling staat dat dit lid betrekking heeft op de technische correctie naar aanleiding van een onmiskenbare onjuistheid van de begrenzing van de gebieden. Wanneer een vlak gecorrigeerd moet worden, stellen Gedeputeerde Staten de betreffende gemeente(n) en provinciale staten hiervan direct op de hoogte.

Afbeelding 8: PRV 2013 en Ecologische hoofdstructuur.



Ecologische hoofdstructuur

De ecologische hoofdstructuur (EHS) is weergegeven in afbeelding 8. De Eem en het gebied ten oosten daarvan maken deel uit van de EHS. Uit afbeelding 8 blijkt dat het plangebied niet in de EHS ligt. De regels in de PRV 2013 die betrekking hebben op de bescherming en ontwikkeling van de natuur in de EHS zijn op het voorliggende plan niet van toepassing.

Vrijwaringszone versterking regionale waterkering

De August Janssenweg ligt op de dijk langs de Eem. Deze dijk is in de PRV 2013 aangewezen als regionale waterkering. Rond dergelijk waterkeringen zijn "vrijwaringszones" ingetekend. Binnen deze zones zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan die de waterkerende functie van de dijk aan kunnen tasten. De vrijwaringszone is ook bedoeld als ruimtereservering voor toekomstige versterking of reconstructie van de dijken.

Afbeelding 9: PRV en Vrijwaringszone waterkering.



Uit een vergelijking van afbeelding 4 en afbeelding 9 blijkt dat de nieuwe woning buiten de vrijwaringszone zal worden gebouwd. De PRV 2013 vormt op dit punt geen belemmering voor de realisering van de plannen.

De dijk en de waterkerende functie van de gronden zijn ook vastgelegd in het bestemmingsplan Eemdal (zie hoofdstuk 3.3.3 en afbeelding 10).

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Toekomstvisie en structuurvisie Baarn 2030

Op 10 juli 2013 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie / Structuurvisie Baarn 2030 vastgesteld. Met deze nieuwe visie is de gemeente beter in staat om plannen te toetsen en sturing te geven aan ontwikkelingen. Centraal staat hierbij de vraag: hoe kan de Baarnse identiteit en kwaliteit behouden en versterken?

De kernkwaliteiten van de gemeente zijn onder andere het afwisselende landschap, de extensieve recreatie, de overal aanwezige cultuurhistorie, de bereikbaarheid en het hoogwaardig wonen.

In de Structuurvisie wordt ingezet op 'hoogwaardig wonen'. Zoals in de Toekomstvisie is aangegeven, staat wonen in Baarn voor 'hoogwaardig wonen'. Dit is één van de kernkwaliteiten 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. Inbreidingen zullen in typologie en architectuur moeten aansluiten bij de omgeving en de dorpse identiteit versterken.

Bij de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma gaat het om de juiste woningen voor verschillende doelgroepen en om een aantrekkelijke omgeving waar wonen, werken, spelen en recreëren hand in hand gaan. Om dit te bereiken zet de gemeente volgens de Visie Wonen in op de volgende thema's:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.
- stedelijk gebied;
- de hardheidsclausule in artikel 1.3;
- ecologische hoofdstructuur;
- vrijwaringszone versterking regionale waterkering.
- kwaliteit van wonen en woonomgeving;
- inzet voor jonge huishoudens op de woningmarkt;
- senioren;
- wonen met zorg.

Zoals in paragraaf 2.3 is aangegeven, is de woning op zorgvuldige wijze ingepast in het bebouwingslint en past daarmee binnen de bestaande natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Daardoor wordt geen afbreuk gedaan aan de leefomgeving van omwonenden. De bouw van de levensloopbestendige woning op August Janssenweg 34 levert een bijdrage aan het realiseren van meer voor senioren geschikte woningen.

3.3.2. Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn

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

De "Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn" kan worden onderscheiden in 3 delen, dit zijn:

1. Inleiding;

2. Inspiratie en

3. Toetsingskader.

Het zwaartepunt van de nota is gelegd bij deel 2, Inspiratie.

In de "Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn" is de gemeente verdeeld in 6 kerngebieden met totaal 27 deelgebieden. Het onderhavige plangebied ligt in het kerngebied Baarn Zuid - Oost en daarbinnen in het deelgebied Eemdal (D5). De beeldbepalende ambitie voor dit deelgebied is 'regulier'.

De beschrijving van de ruimtelijke kenmerken en de gebiedstypering van dit deelgebied heeft met name betrekking op de projectmatig gerealiseerde woonwijk Eemdal en niet op de lintbebouwing langs de August Janssenweg. De 'aandachtspunten en ambitie' is uiteraard wel op het onderhavig plangebied van toepassing. Voor gebouwen dient de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt te worden gebruikt. Bouwkundige toevoegingen of aanpassingen dienen in de stedenbouwkundige structuur te passen en aan te sluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik. nieuwbouw en uitbreiding dient de bestaande rooilijn te worden gevolgd en dienen gebouwen te worden georiënteerd op de woonstraat. Voor de inrichting van de percelen heeft het de voorkeur verharding in de voortuin achterwege te laten en lage erfscheidingen langs voortuinen te realiseren. Erfscheidingen aan achter- en zijkant, waar deze aan de openbare ruimte grenzen worden bij voorkeur uitgevoerd in metselwerk of in groen.

Dit leidt tot de volgende toetsingscriteria:

- de bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan;
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume;
- gevelindelingen zijn evenwichtig en samenhangend;
- nokrichting van rijwoningen is evenwijdig aan de weg;
- toepassing van zadeldaken;
- gevelindeling heeft evenwichtige opbouw;
- eenvoudige hoofdvormen;
- plaatsing en omvang van aan- en uitbouwen is duidelijk ondergeschikt aan hoofdgebouw;
- panden hebben royale kappen met een nok;
- gevels van baksteen - eventueel met pleisterwerk, traditioneel en terughoudend kleurgebruik;
- aan- en uitbouwen sluiten qua materiaal en kleurgebruik aan bij het hoofdgebouw;
- bestaande karakteristieke details dienen als uitgangspunt bij verbouw.

In de architectuur van de nieuwe woning wordt qua kleur- en materiaalgebruik en in massaopbouw gerefereerd aan de architectuur van de huidige woningen in het lint. De bestaande woningbouw in de omgeving is daarmee referentiepunt voor het bouwplan van de nieuwe woning. De nieuwe woning wordt op ruime afstand van de woonschepenhaven, die uiteraard een geheel

andere karakteristiek heeft, gebouwd. Door die ruime afstand wordt geen afbreuk gedaan aan het woon- en leefklimaat van de bewoners van de woonschepen.

Het bouwplan is voorgelegd aan welstand en monumenten Midden Nederland om te oordelen of het bouwplan passend is binnen de redelijke eisen van welstand. De commissie heeft op 2 september 2014 een positief advies afgegeven, waarmee wordt aangegeven dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

3.3.3. Bestemmingsplan Eemdal

De gemeenteraad heeft op 25 september 2013 het bestemmingsplan Eemdal vastgesteld. Dit bestemmingsplan is van toepassing op het plangebied.

Het bestemmingsplan Eemdal is in beginsel als conserverend bestemmingsplan opgesteld. Dit betekent dat het bestemmingsplan primair gericht is op het regelen van de bestaande functies en de bestaande bebouwing in het plangebied. Er zijn bij recht geen nieuwe mogelijkheden voor woningbouw of andere functies opgenomen in het plan, tenzij het gaat om normale flexibiliteit binnen de reeds aanwezige functies. Om die reden is de bouw van de levensloopbestendige woning bij August Janssenweg 34 niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

Afbeelding 10: Verbeelding bestemmingsplan Eemdal.



In het bestemmingsplan Eemdal zijn voor het terrein waar de tweede woning op het perceel gebouwd zal worden de volgende regelingen opgenomen.

Bestemming Tuin

De bestemming "Tuin" (de groene kleur in afbeelding 10). De gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen;

- b. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
 - c. bestaande erkers;
- met daarbij behorende andere bouwwerken, parkeervoorzieningen en paden.

Op deze gronden mogen in principe geen gebouwen worden gebouwd. Voor de bouw van "bouwwerken, geen gebouw zijnde" gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van speeltoestellen niet meer dan 3 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,50 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer dan 2 m mag bedragen.

De bouw van de tweede woning past niet in deze bestemming. En het is juist ook daarom dat de procedure van de projectomgevingsvergunning wordt gevolgd.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2

Daarnaast geldt de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" (de "plusjes" in afbeelding 10). Dat betekent dat de gronden tevens bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Voor bouwwerken groter dan 100 m² dient vooraf archeologisch onderzoek verricht te worden.

Omdat de oppervlakte van de woning 93 m² bedraagt, is deze regeling voor het voorliggende bouwplan niet van toepassing.

Vrijwaringszone - dijk

Tot slot is de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone - dijk" van toepassing (is niet te zien in afbeelding 10). Deze gebiedsaanduiding houdt in dat boor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist:

1. seismografisch onderzoek;
2. ontgroningen dieper dan 15 m;
3. activiteiten die een hoog explosief karakter hebben.

Bij de bouw van de tweede woning op het perceel is geen sprake van dergelijke werken en werkzaamheden.

3.3.4. Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2012-2017

Op 26 september 2012 heeft de gemeenteraad van Baarn het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2012-2017 vastgesteld. In het Gemeentelijk Rioleringsplan is beschreven hoe de gemeente Baarn de wettelijke taken van het inzamelen en transporteren van het afvalwater uitvoert. Ook het te voeren beleid ten aanzien van het onderhoud van de riolering en de rioolgemalen en het beleid ten aanzien van het stedelijk grondwater is beschreven.

Voor nieuwbouw (herbouw) geldt dat het afvalwater en hemelwater gescheiden moet worden ingezameld. Hemelwater dient voor zover mogelijk op het eigen terrein verwerkt te worden. In nieuwe situaties is het uitgangspunt dat het hemelwater gescheiden wordt afgevoerd van het afvalwater (scheiding bij de bron). De particulier is dan zelf verantwoordelijk voor de inzameling en de afvoer van het hemelwater naar een gemeentelijke hemelwatervoorziening. Deze voorziening zal veelal bestaan uit een aansluitpunt op de hemelwaterriolering op de perceelgrens.

4. Onderzoek

4.1. Verkeer en parkeren

De nieuwe woning wordt ontsloten op de August Janssenweg. Het parkeren zal op eigen terrein plaats vinden.

4.2. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Dit geldt eveneens voor functiewijzigingen naar een milieugevoelig functie zoals een zorgresidentie. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Derhalve is een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Daarbij is de bovengrond licht verontreinigd bevonden met cadmium, kwik, lood, zink en PAK. In de ondergrond is kwik in licht verhoogde mate aangetroffen. Echter, dergelijke gehalten komen veelvuldig voor in de regio. Bovendien zijn de aangetroffen licht verhoogde gehalten geen ongewoon verschijnsel in bodemtypen waarin bodemvreemd materiaal voorkomt.

In het grondwater is een licht verhoogd gehalten aan barium geconstateerd. Van barium is bekend dat deze van nature in de regio vaker in deze mate voorkomt.

Conclusie en aanbevelingen

Hoewel door het aantreffen van lichte verontreinigingen de hypothese 'onverdacht' komt te vervallen, is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Uit het onderzoek blijkt dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor het perceel. Wel dient rekening gehouden te worden met het feit dat de toepassing van licht verontreinigde grond aan beperkingen onderhevig is.

Indien gedurende de nieuwbouw grond vrijkomt en niet op de onderzoekslocatie kan worden verwerkt, dient de grond te worden voorzien van een kwaliteitsverklaring conform het Besluit bodemkwaliteit, dan wel te worden aangeboden aan een erkende verwerker.

¹ Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend bodemonderzoek aan de August Janssenweg naast 34 te Baarn, BO14009, Eemnes, 29 januari 2014

4.3. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen een geluidgevoelige bestemming. Er is daarom akoestisch onderzoek verricht. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De August Janssenweg is een 30 km/uur weg. De verkeersbelasting is bovendien heel laag, omdat dit een doodlopende weg is. Voor de Bestevaerweg geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. De breedte van de geluidszone is daardoor 250 meter aan weerszijden van de weg. De nieuwe woning valt in deze geluidszone.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde.

Uit een verkeerstelling van de gemeente Baarn blijkt dat de etmaalintensiteit op de Bestevaerweg in 2011 nabij het bouwplan 4.483 motorvoertuigen bedroeg en is de onderverdeling in lichte, middelzware en zware voertuigen bekend. Deze gegevens zijn gebruikt als ten behoeve van een berekening van de geluidsbelasting. Voor geluidsberekeningen wordt ervan uitgegaan dat deze worden gemaakt voor de situatie over 10 jaar. Om de etmaalintensiteit voor 2024 te berekenen is rekening gehouden met een autonome groei van 1,5% per jaar. Op basis van deze uitgangspunten zijn de uurintensiteiten berekend.

Afbeelding 11: Uurintensiteiten.

voertuigtype	tijd	Dag	Avond	Nacht
Lichte motorvoertuigen		321,1	226,0	50,1
Middelzware motorvoertuigen		10,9	3,9	0,9
Zware motorvoertuigen		9,1	3,6	0,5

Op basis van de berekening met Standaardrekenmethode I (SRM-I, zie bijlage 1) blijkt dat de gevelbelasting (L_{den}) voor de woning aan de August Janssenweg als gevolg van die straat 48,0 dB (zonder aftrek) bedraagt. In verband met het stiller worden van het verkeer mag op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder J^o artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 een aftrek van 5 dB mogen toegepast. Dit betekent dat de gevelbelasting 43,0 dB bedraagt.

Conclusie

De geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woning ten gevolge van Bestevaerweg zal de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden.

4.4. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich in het kader van de externe veiligheid twee relevante objecten (bron: risicokaart.nl):

- het LPG-tankstation aan de Eemweg. De PR-contour bedraagt 35 meter. De afstand tot het plangebied is ongeveer 600 meter. Het plangebied valt daarmee buiten de invloedssfeer van het LPG-station;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A1. De PR-contour bedraagt 0 meter. Het plangebied valt daarmee buiten de invloedssfeer van de A1.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.5. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de regelingen met betrekking tot luchtkwaliteit ondergebracht in de Wet milieubeheer. De regelingen zijn enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus aan luchtverontreiniging aan te pakken. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Projecten die "niet in betekenende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het "Besluit niet in betekenende mate" (NIBM) omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Conclusie

Van dit plan voor het realiseren van 1 woning kan worden gezegd dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.6. Water

4.6.1. Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

4.6.2. Grondwater

Om grondwateroverlast te voorkomen, adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken/draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om, voorafgaand aan de ontwikkeling, een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar. Het huidige grondwaterpeil ligt 0,32 m-mv (Milieutechniek ZVS Eemnes BV, BO14009, 29 januari 2014).

4.6.3. Oppervlaktewater

In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Het perceel grenst aan de Eem.

4.6.4. Watercompensatie

Door het toestaan van de een tweede woning op het perceel is er een toename van het verhard oppervlak. De toename bedraagt 93 m² (de oppervlakte van de woning). Deze toename levert in het kader van de waterhuishouding geen problemen op.

4.6.5. Waterafvoer

Bij nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Het waterbeleid wordt hier ook op aangepast. Bij de ontwikkeling moet men rekening houden met de toenemende mogelijkheid van 'water op straat'. Bij het ontwerp van de woning is rekening gehouden met afkoppeling van regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen). Regenwater kan of naar het oppervlaktewater (de Eem) of gescheiden van het afvalwater aangeboden worden aan de erfgrans. Het vuile water zal worden aangesloten op de het bestaande rioleringsstelsel.

Bij de keuze van de bouwmaterialen dient rekening te worden gehouden met eventueel uitlogen van stoffen naar het (grond)water. Materialen waarbij dit op kan treden zullen niet worden gebruikt.

4.6.6. Proces

In het kader van het overleg artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal deze waterparagraaf ter advisering worden voorgelegd aan het waterschap. Het advies van het waterschap zal -voor zover nodig- in deze ruimtelijke onderbouwing worden verwerkt.

4.7. Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS), weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijk component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. Derhalve is een ecologische natuurverkenning² uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Toetsing aan de Natuurbeschermingswet (2005) is niet relevant, omdat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, te weten Arkemheen, op 6 km afstand (in noordoostelijke richting) ligt. Ook het Natura 2000-gebied Eemmeer & Gooimeer Zuidoever ligt op respectabele afstand, te weten 7 km in noordelijke richting. Het gebied maakt ook geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De mate van intensivering van het woongebruik langs de Eem wordt als niet relevant voor het functioneren van de Eem als ecologische verbindingzone wordt beoordeeld. De wettelijke gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met de sloop van 2 bouwvallige schuurtjes (1), het opruimen van enkele struiken en een stuk haag (2), het grondverzet (3), de nieuwbouw (4), de herinrichting van de buitenruimte (5) en het geïntensiveerd gebruik (wonen) (6).

▪ Ad 1)

De te slopen schuurtjes worden voor zover waarneembaar op dit moment door geen enkele beschermde planten- of diersoort bewoond.

² Bureau Schenkeveld, Natuurtoets August Janssenweg Baarn, Culemborg, januari 2015

- Ad 2)
In de te verwijderen haag en struiken nestelen in het voorjaar mogelijk vogels. De beplanting moet daarom buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden weggehaald of in het broedseizoen eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nestelende vogels.
- Ad 3)
Bij het grondverzet voor het bouwrijp maken van de nieuwe woningbouwlocatie worden voor zover waarneembaar geen beschermde planten- of diersoort verstoord of gedood.
- Ad 4)
Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en het verspreiden van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt niet tot de beschermde natuurgebieden in de omgeving.
- Ad 5)
De heringerichte buitenruimte rond de nieuwe en bestaande woning zal hetzelfde natuurarme karakter hebben als de huidige tuin. De herinrichting heeft daarom geen positieve of negatieve gevolgen.
- Ad 6)
Het geïntensiveerd gebruik (2 in plaats van 1 wooneenheden) heeft een toename van de verstoring door licht, geluid en (auto- en boot-)bewegingen op de aangrenzende EHS-natuur tot gevolg.
Doelsoorten van de ecologische verbindingszone zijn vissen, amfibieën, libellen en (stroomdal)planten (zie streefbeeld ecologische verbindingszone De Eem, provincie Utrecht). Deze soorten zijn weinig verstoringgevoelig. Verstoringgevoelige soorten als Ringslang en Meervleermuis worden niet genoemd (blijkbaar geen onderdeel van de wezenlijke kenmerken en waarden van dit stuk EHS).
De nieuwe en oude woning staan op circa 30 meter van het water. In de directe omgeving liggen een groot aantal andere verstoringbronnen veel dichters langs het water. Te noemen zijn de woonboten, het botenhuis en aanmeerplek van de roeivereniging, de jachthavens, de diverse loswallen en bedrijfsgebouwen, de snelweg en het klompenpad over de zomerkade. De geringe toename van de verstoring door de verdere verdichting van het woonlint langs de Eem wordt daarom als niet significant beoordeeld.

Conclusie en aanbevelingen

Als aan de hierboven genoemde randvoorwaarden wordt voldaan, worden er door de ingreep niet aantoonbaar verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden. De opsplitsing van de kavel, de woningbouw en de herinrichting van de buitenruimte hebben geen ingrijpende ecologische gevolgen. Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen (artikel 8 tot en met 13) van de Flora- en faunawet worden overtreden, als aan de voorwaarde wordt voldaan dat de beplanting (haag en heesters) buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) wordt verwijderd. Verder wordt aanbevolen terughoudend te zijn met buitenverlichting, buitenlampen zo laag mogelijk op te hangen en/of uitstralend licht naar boven af te schermen.

4.8. Archeologie en cultuurhistorie

Het Europees Verdrag van Malta werd in 1992 ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland. Doelstelling van het verdrag is de veiligstelling van het Europees archeologisch erfgoed. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de Wet op de Archeologische monumentenzorg opgesteld. Deze wet maakt deel uit van de gewijzigde Monumentenwet en verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige archeologische verwachtingswaarden.

In het recente bestemmingsplan Eemdal (zie hoofdstuk 3.3.3) is een regeling in verband met de archeologische verwachtingswaarden opgenomen. Omdat de bodemverstorende activiteiten kleiner zijn dan 100 m², is het niet nodig om een aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren.

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

De plek waar de nieuwe woning wordt gebouwd is nu een tuin bij een woning en heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarden. De bebouwing in de omgeving is van vrij recente datum en heeft ook geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.9. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieu-gevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de

m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Conclusie

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

De realisering van de nieuwe woning komt voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van een goede ruimtelijke onderbouwing voor de Wabo-procedure waarbij planologisch wordt afgeweken van het bestemmingsplan komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Daarnaast worden de gebruikelijke leges volgens de gemeentelijke legesverordening in rekening gebracht. Tot slot zal een overeenkomst worden afgesloten waarin afspraken worden opgenomen over het vergoeden van eventuele planschadevergoedingen (planschadeovereenkomst). Hiermee is het kostenverhaal gewaarborgd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. De plannen zijn economisch uitvoerbaar.

De gemeenteraad heeft daarom op 31 oktober 2012 reeds besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg met de provincie

In hoofdstuk 3.2 is beschreven dat over het voornemen om op het perceel August Janssenweg 34 een levensloopbestendige woning te bouwen op ambtelijk niveau overleg met de provincie plaats heeft gevonden.

Procedure projectomgevingsvergunning

In het kader van de planologische afwijkingsprocedure wordt de wettelijk voorgeschreven procedure doorlopen. Dit betekent dat het ontwerp-besluit gedurende 6 weken ter inzage ligt, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen in te dienen. Tegen het ontwerp-besluit is een zienswijze ingediend. Naar aanleiding van die zienswijze is de ruimtelijke onderbouwing op enkele punten aangepast. Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Wanneer belanghebbenden het niet eens zijn met dat besluit, is het mogelijk om beroep aan te tekenen bij de rechtbank Midden Nederland.

Bijlage 1

Akoestisch onderzoek

SRMI in het RMG 2012

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	312.1	226.0	50.1
Snelheid personenwagens	50	50	50
Lichte vrachtwagens per uur	10.9	3.9	0.9
Zware vrachtwagens per uur	9.1	3.6	0.5
Snelheid zwaar verkeer	50	50	50
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie) ▼		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	83
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	90
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.8
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm	48.226
Berekende geluidniveau in Lden	48.040
Berekende geluidniveau in Lnight	38.226