



Reactienota zienswijzen Acacialaan 56

gemeente Baarn
afdeling Beleid
augustus 2012





Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Ter plaatse geldende bestemmingsplan	5
1.2	Procedure.....	5
2	De ingekomen zienswijzen.....	6
2.1	Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen.....	6
	Conclusie.....	26





1 Inleiding

Voor het perceel Acacialaan 56-58 is een bouwplan ontwikkeld voor het realiseren van een woning. Op dit perceel was een bedrijfsloods aanwezig die inmiddels gesloopt is. Het bouwplan voorziet in het realiseren van een woning op het achtererf. Door het planologisch mogelijk maken van deze woning vervalt de bedrijfsaanduiding op het perceel en is het ook niet meer mogelijk om ter plaatse een bedrijf te vestigen.

1.1 Ter plaatse geldende bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Noord / Noord-West” en heeft daarin de bestemming “woningen” met de aanduiding dat een bedrijfsfunctie is toegelaten. De hoofdgebouwen moeten geplaatst worden op (of ten hoogste 2 meter achter) de bouwgrens aan de Acacialaan. Het bouwplan is hiermee in strijd, omdat er op grotere afstand dan 2 meter achter de bouwgrens een hoofdgebouw wordt gerealiseerd.

Daarnaast is het bouwplan in strijd met de bepalingen uit artikel 5 van het geldende bestemmingsplan, waarin maximale diepte, breedte en oppervlakte zijn opgenomen. Het is niet mogelijk om aan het bouwplan medewerking te verlenen met toepassing van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geeft de mogelijkheid om medewerking te verlenen aan een gewenste ontwikkeling. Dit bouwplan is een gewenste ontwikkeling, waardoor deze planologische procedure is opgestart.

1.2 Procedure

In het kader van de planologische procedure is het noodzakelijk dat een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd, waaruit blijkt dat de ontwikkeling mogelijk is op de locatie. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 20 maart 2012 ingestemd met de ingediende ruimtelijke onderbouwing en besloten om de planologische afwijkingsprocedure volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op te starten.

De ontwerpomgevingsvergunning met de daarbij behorende bijlagen heeft met ingang van 30 maart 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld om eventuele zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn zes zienswijzen ingediend.

Na afweging van deze zienswijzen zal het college van burgemeester en wethouders een besluit nemen over het verlenen van de omgevingsvergunning. Vervolgens zal het besluit om de omgevingsvergunning worden gepubliceerd, waarbij het voor belanghebbenden mogelijk is om beroep aan te tekenen bij de rechtbank van Utrecht.



2 De ingekomen zienswijzen

Er zijn in totaal 6 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn op tijd ingediend en voldoen aan alle wettelijke eisen. Daarmee zijn deze zienswijzen ontvankelijk.

2.1 Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

In deze nota zijn alle zienswijzen gebundeld. De zienswijzen zijn samengevat en van een antwoord voorzien. De ingediende zienswijzen zijn als bijlage bijgevoegd.

Zienswijze 1

Aantasting privacy door afbraak oude schuur en inzage in de achtertuin wegens locatie van de nieuw te bouwen woning

Voor de sloop van de bedrijfsloods is een afzonderlijke sloopvergunning verstrekt. Hierbij blijft, juist om privacy en de bestaande situatie in de achtertuin zoveel mogelijk te behouden, de afscheidingswand met de achtertuin overeind.

Wonen binnen een bebouwde kom kan verdichting met zich meebrengen, waarmee een bepaalde openheid van een gebied opgevuld wordt. In boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is opgenomen dat het niet is toegestaan om binnen een afstand van 2 meter van de perceelsgrens vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven, tenzij hiervoor toestemming is gegeven door de eigenaar van het aangrenzende perceel. Aan deze bepaling wordt voldaan, waardoor de aantasting van privacy niet onevenredig groot is door deze ontwikkeling.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

Geluidhinder wegens gemotoriseerd verkeer dat langs de tuin komt

Het gemotoriseerd verkeer waarover gesproken wordt, zal bestaan uit het gebruikelijke woonverkeer. Binnen de huidige bestemming is het bij recht mogelijk om een bedrijf binnen categorie 1 en 2 te vestigen op deze locatie. Voorbeelden van bedrijven die mogelijk zijn volgens deze categorieën zijn: een bouwonderneming (waarvan opslag van hout een gedeelte is), een broodbakkerij voor eigen winkelbedrijf, een drukkerij, groothandelsbedrijven of een chemische wasserij.

Afhankelijk van het soort bedrijf had er sprake kunnen zijn van een mogelijk zware belasting van het terrein. Nu is er alleen sprake van het gebruikelijk woon-werkverkeer dat inherent is aan het wonen in de bebouwde kom.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit



Verlies van uitzicht op de boomgaard / groenvoorziening

In de huidige en in de toekomstige situatie is het aan de eigenaren om te bepalen of het nu aanwezige groen behouden blijft. In dit geval is er sprake van een particulier perceel en geen openbaar groen, waardoor de gemeente kan niet eisen dat er groen aangelegd en/of behouden blijft.

Daarnaast kunnen er geen rechten worden ontleend aan het zicht op het terrein van de burens.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit

De woning met garage is erg groot ten opzichte van de overige woningen en heeft een overheersende aanwezigheid

Het gebouw bestaat uit een hoofdgebouw en een bijgebouw, hoewel dit als een bouwmassa wordt gerealiseerd. Het hoofdgebouw bestaat uit een oppervlakte van ongeveer 119 m², terwijl het bijgebouw (de garage) bestaat uit een oppervlakte van ongeveer 32 m².

In 2003 zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld voor woningbouw op het betreffende perceel. Volgens deze stedenbouwkundige randvoorwaarden is het mogelijk om ter plaatse twee vrijstaande woningen van ieder 90 m² aan hoofdbebouwing en ieder 26 m² aan bijgebouwen te realiseren. Hiermee zou dus een totale bebouwing van 232 m² mogelijk zijn. Gelet op de oppervlaktes die nu voor 1 woning worden aangehouden, zijn wij van mening dat dit passend is binnen de opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Hoewel het realiseren van twee vrijstaande woningen nu niet meer aan de orde is, is de bebouwing die toelaatbaar werd geacht groter van omvang dan het nu voorliggende bouwplan.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

De hoogte van de woning (1 verdieping met dak) zou maximaal 7 meter mogen bedragen

In het nu geldende bestemmingsplan is geen maximaal toegestane bouwhoogte opgenomen. Dit houdt in dat dan de maximaal toegestane bouwhoogte vanuit het Bouwbesluit geldt, die 15 meter bedraagt. De nu aangevraagde woning bestaat uit een bouwlaag met een kap met een totale hoogte van 8,3 meter. Deze is planologisch aanvaardbaar en past ruimschoots binnen het vastgestelde planologische kader.

Overigens is het plan ook voorgelegd aan de welstandscommissie en deze is van mening dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand en heeft ingestemd met het ontwerp van de woning.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

De afstand vanaf de zijdelingse perceelsgrens zou minimaal 6 meter moeten zijn, in plaats van de geplande 3 meter

In het geldende bestemmingsplan is geen minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen voor hoofdgebouwen opgenomen. In de gemeentelijke uitgangspunten voor “bouwen op binnenterreinen” is opgenomen dat er een directe visuele relatie van hoofdgebouw met de straat aanwezig moet zijn, in deze specifieke situatie de Acacialaan. Gelet hierop is de woning richting het perceel Acacialaan 54A verschoven.



In boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is opgenomen dat het niet is toegestaan om binnen een afstand van 2 meter van de perceelsgrens vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven, tenzij hiervoor toestemming is gegeven door de eigenaar van het aangrenzende perceel. Aan deze bepaling wordt voldaan.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

Zienswijze 2

Algemene vragen met betrekking tot het proces en dan met name de aanpassing van stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- a. Welk belang heeft de gemeente bij het aanpassen van het stedenbouwkundig advies teneinde een rendabel bouwplan voor een ondernemer mogelijk te maken?**
- b. Is het feit of een bouwplan rendabel is, niet het risico van de ondernemer of deelt de gemeente ook mee in de winst vanuit verkoop door de ondernemer?**
- c. Als in 2005 de financiële rendabelheid een argument blijkt, geldt dit dan niet met terugwerkende kracht ook voor de ingediende bouwplannen in 2003? Deze leken namelijk rendabel te zijn, sterker nog, voor het plan van bijvoorbeeld Floor makelaardij waren zelfs potentiële kopers.**
- d. Mag hieruit worden geconcludeerd, dat als je aanvragen maar vaak genoeg bij de gemeente indient, er uiteindelijk ruimte in de voorwaarden komt die er voorheen niet was?**

- a. de gemeente Baarn heeft geen belang bij het aanpassen / ruimte geven in de stedenbouwkundige randvoorwaarden. De reden om ruimte te geven in de stedenbouwkundige voorwaarden is gelegen in het kunnen ontwikkelen van een rendabel plan.
- b. het risico of een plan rendabel is, ligt bij de initiatiefnemer. De gemeente moet echter wel beoordelen of een plan economisch uitvoerbaar is. Economische uitvoerbaarheid betekent dat er voor de gemeente Baarn uit het oogpunt van exploitatie geen nadelige financiële gevolgen verbonden zijn aan de ontwikkeling. Het betreft hier een geheel particulier initiatief, waarbij conform de gemeentelijke legesverordening leges in rekening worden gebracht. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten, waarmee op basis van artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening de kosten voor eventuele planschadevergoedingen kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende geacht.
- c. er wordt per plan beoordeeld of een plan economisch uitvoerbaar is. Dat het plan uit 2003, het realiseren van een appartementengebouw of het realiseren van een twee-onder-een-kapwoning op het achterste gedeelte van het perceel, is afgewezen had te maken met de stedenbouwkundige invulling van het perceel. Dit had niets te maken met economische uitvoerbaarheid. Dat een initiatiefnemer zelf een plan terugtrekt (zoals het plan van 2005, waarbij twee vrijstaande woningen zouden worden gerealiseerd op het achterterrein) kan niet toegeschreven worden aan economische uitvoerbaarheid.



- d. uit het procesverloop is duidelijk te zien dat er vele jaren overheen gegaan zijn, het eerste verzoek stamt immers uit 2003. Tijdens deze periode zijn voor dit perceel stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld waarbij in 2005 wegens voortschrijdend inzicht ruimte is gegeven.

Deze punten geven geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

Door het transformeren van de bedrijfsbestemming naar woonbestemming is er sprake van benadeling. Appellant geeft aan dat hij van de bedrijfsbestemming (de loods werd immers gebruikt voor opslag van hout) geen last had. Door het transformeren van deze bestemming wordt appellant naar zijn mening benadeeld.

Volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan Noord / Noord-West heeft het perceel Acacialaan 58 de bestemming wonen waarbij het eveneens toegestaan is om een bedrijf vallend binnen categorie 1 en 2 van de bij het bestemmingsplan behorende indeling van categorieën te vestigen. Voorbeelden van bedrijven vallend binnen deze categorieën zijn een broodbakkerij voor eigen winkelbedrijf, een drukkerij, groothandelsbedrijven of een chemische wasserij.

Dat er in de feitelijke situatie slechts een opslagloods voor hout aanwezig is geweest, is bij de behandeling van het initiatief niet bepalend, wel wat er mogelijk was volgens het nu geldende bestemmingsplan. Er kan dan ook niet per definitie gesteld worden dat er automatisch een benadeling plaatsvindt.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

Buiten proportioneel grote afmetingen van de voorgenomen woning. Appellant is van mening dat er sprake is van een disproportioneel grote woning, die volstrekt niet in overeenstemming is met de bestaande woonomgeving. Volgens de tekening behorende bij de aanvraag gaat het om een woning van 151 m², waarbij de totale lengte- / breedtemaat uitkomt op 15,16 x 12,18 meter. Omliggende woningen hebben een oppervlaktemaat van die ligt in de buurt van 40 m² waarbij enkele woningen daar bovenuit stijgen met een oppervlakte van ongeveer 70 m².

Het gebouw bestaat uit een hoofdgebouw en een bijgebouw, hoewel dit als een bebouwingsmassa wordt gerealiseerd. Het hoofdgebouw bestaat uit een oppervlakte van ongeveer 119 m², terwijl het bijgebouw (de garage) bestaat uit een oppervlakte van ongeveer 32 m².

In 2003 zijn naar aanleiding van een eerste initiatief stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. In overleg met de stedenbouwkundige is in 2005 door het college besloten om ruimte te bieden aan initiatiefnemer in de randvoorwaarde over de afmetingen van de plattegrond van de woning. Hieruit blijkt dat het mogelijk is om ter plaatse twee vrijstaande woningen van ieder 90 m² aan hoofdbebouwing en ieder 26 m² aan bijgebouwen te realiseren. Hiermee zou dus een totale bebouwing van 232 m² mogelijk zijn. Gelet op de oppervlakte die nu voor een woning wordt aangehouden, zijn wij van mening dat dit passend is binnen de opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Aangezien ter plaatse een planologische procedure wordt doorlopen is men niet gebonden aan de eisen uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De stedenbouwkundige aspecten zoals situering en oppervlakte worden door gemeente afgewogen. Daarnaast worden plannen ook aan de



gemeentelijke welstandscommissie voorgelegd. De gemeentelijke welstandscommissie heeft aangegeven dat het plan aanvaardbaar is en voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

De situering van de woning op het perceel. In het rapport van Bugel Hajema van 2003 wordt aangegeven dat vanuit ruimtelijk ordeningsoogpunt uitgegaan moet worden van een hoofdmassa aan de straat en een daaraan ondergeschikte massa achter de hoofdmassa.

Het rapport van Bugel Hajema is opgesteld naar aanleiding van een specifiek verzoek voor het realiseren van een appartementengebouw of een twee-onder-een-kapwoning op het perceel Acacialaan 58. Dit werd onwenselijk geacht. In het rapport is vervolgens opgenomen dat het stedenbouwkundig wel verantwoord is om op het achterterrein twee vrijstaande woningen toe te voegen.

De feitelijke situatie is nu zo dat het gedeelte gelegen achter de woning Acacialaan 58 en een klein gedeelte aan de perceelskant met 54A is verkocht. In het kader van het gemeentelijk beleid bouwen op binnenterreinen is gezocht naar een directe visuele relatie met de Acacialaan. De gekozen situering is vanuit gemeentelijk oogpunt akkoord en voldoet aan het gemeentelijk beleid.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

Verlies van privacy, waarbij eveneens gevraagd wordt om een verbod op te nemen waarin is opgenomen dat het verboden is om de dakramen te vervangen door dakkapellen. Aan de noordzijde van de woning zijn drie dakramen opgenomen. Het ligt echter in de lijn der verwachtingen dat hier dakkapellen worden gerealiseerd, gelet op de bouwtekening. Gevraagd wordt dan ook om een mogelijke wijziging van dakraam naar dakkapel te verbieden.

Het is juridisch niet mogelijk om een verbod op te nemen voor het realiseren van dakkapellen. Wanneer deze dakkapellen voldoen aan de wettelijke eisen, heeft de gemeente geen grond om dit te weigeren. Daarnaast is het onder bepaalde voorwaarden mogelijk om vergunningvrij dakkapellen te realiseren.

In boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is opgenomen dat het niet is toegestaan om binnen een afstand van 2 meter van de perceelsgrens vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven, tenzij hiervoor toestemming is gegeven door de eigenaar van het aangrenzende perceel. Aan deze bepaling wordt voldaan.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

Ruimtelijke onderbouwing:

a. onduidelijk is aan welke eisen een goede ruimtelijke onderbouwing moet voldoen

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven aan welke eisen een toelichting van een bestemmingsplan moet voldoen. Artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht geeft aan dat dit artikel eveneens geldt voor een goede ruimtelijke onderbouwing wanneer een procedure volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen wordt gevolgd. Voorbeelden van



onderwerpen die in ieder geval naar voren moeten komen zijn: geldende beleid (zowel nationaal, provinciaal en gemeentelijk), gevolgen van het project op ruimtelijk en functioneel gebied, gevolgen in het kader van milieuaspecten, zoals geluid, water en bodem, verkeersaspecten, economische uitvoerbaarheid en een motivering waarom medewerking wordt verleend.

De ontvangen ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen die gesteld zijn aan een goede ruimtelijke onderbouwing.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

b. in het collegebesluit van 28 juni 2011 zijn een aantal voorwaarden opgenomen op basis waarvan medewerking kon worden verleend. In de ruimtelijke onderbouwing is onvoldoende ingegaan op de onderbouwing van de reden dat van deze voorwaarden is afgeweken.

Appellant bedoelt hiermee de voorwaarde die is opgenomen in het collegebesluit van 28 juni 2011 over de totale oppervlakte van de woning, waarbij aangegeven is dat er meer aangesloten moet worden bij omliggende woningen. Bij nader inzien is in de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende ingegaan op de reden waarom van deze voorwaarde is afgeweken. De ruimtelijke onderbouwing zal op dit punt aangevuld worden met de volgende tekst:

In 2003 zijn naar aanleiding van een eerste initiatief stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Vervolgens is in 2005 in overleg met de stedenbouwkundige door het college besloten om ruimte te bieden aan initiatiefnemer in de randvoorwaarde over de afmetingen van de plattegrond van de woning. Hieruit blijkt dat het mogelijk is om ter plaatse twee vrijstaande woningen van ieder 90 m² aan hoofdbebouwing en ieder 26 m² aan bijgebouwen te realiseren. Hiermee zou dus een totale bebouwing van 232 m² mogelijk zijn.

De nu aangevraagde woning bestaat uit een hoofdgebouw en een bijgebouw, hoewel dit als een bebouwingsmassa wordt gerealiseerd. Het hoofdgebouw bestaat uit een oppervlakte van ongeveer 119 m², terwijl het bijgebouw (de garage) bestaat uit een oppervlakte van ongeveer 32 m². In totaal betekent dit een bebouwing van circa 151 m². Dit is passend binnen de bebouwing van 232 m² die volgens de stedenbouwkundige randvoorwaarden mogelijk was. Daarom is besloten om de voorwaarde over de voetprint van de woning te laten vervallen.

De ruimtelijke onderbouwing dient op dit punt te worden aangevuld.

De ingediende bezonningsstudie is niet correct. In deze studie wordt de indruk gewekt dat omwonenden geen of weinig last van schaduwen zullen hebben, wat niet de feitelijke situatie is. Ter verduidelijking van dit standpunt is een berekening aangeleverd

Omdat appellant een berekening heeft aangeleverd waaruit zou blijken dat de door initiatiefnemer ingediende bezonningsstudie niet correct zou zijn, is in opdracht van de gemeente Baarn een nieuwe bezonningsstudie uitgevoerd om dit te controleren. De bezonningsstudie is door een deskundig en onafhankelijk bureau opgesteld. Uit deze studie blijkt dat de omliggende woningen door het realiseren van de nieuwe woning niet onevenredig geschaad worden in de bezonning.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.



Een waardedaling van de woning van appellant is te voorzien, waardoor er sprake zou zijn van planschade. In het kader daarvan worden nog enkele vragen gesteld:

- a. is het een formeel standpunt van de gemeente dat geen planschade geclaimd kan worden?**
- b. Zo ja, waarom is in 2005 dan om een bankgarantie gevraagd?**
- c. Zo nee, hoe is de uitspraak dat eigenaren van omliggende woningen geen planschade zouden kunnen claimen te verklaren?**

Wanneer appellant denkt in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in planschade kan binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een verzoek worden ingediend bij de gemeente Baarn. Dit verzoek zal behandeld worden conform de vastgestelde procedureregeling tegemoetkoming planschade 2008. Zodra de gemeenteraad de "procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade" heeft vastgesteld (vermoedelijk 26 september 2012) zal er volgens deze procedureverordening worden gewerkt.

Gelet op artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening is het mogelijk om een overeenkomst met de initiatiefnemer af te sluiten waarin is opgenomen dat wanneer er schade voortkomt uit het mogelijk maken van de gevraagde ontwikkeling deze verhaald kan worden op de initiatiefnemer. Het is mogelijk om hiervoor een bankgarantie te vragen, echter de gemeente kan zelf bepalen in welke gevallen deze noodzakelijk is. Er is sprake van het realiseren van 1 woning waarvoor een planschadevergoedingsovereenkomst is afgesloten, achten wij een bankgarantie niet noodzakelijk.

De gemeente doet geen uitspraken of er daadwerkelijk sprake is van planschade. Conform de gemeentelijke procedureregeling tegemoetkoming planschade 2008 wordt hiervoor een deskundig en onafhankelijk adviseur aangewezen. Deze brengt advies uit, waarover het college van burgemeester en wethouders dan een besluit neemt.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

Er is onvoldoende gezocht naar alternatieve mogelijkheden om een bouwplan te realiseren op deze locatie. In navolging daarvan wordt naar een precedent verwezen van een bouwplan aan de Acacialaan 11 a, b, c en d, waarbij de woningen verlaagd worden uitgevoerd na protest van omwonenden.

Er is een alternatief plan besproken met de initiatiefnemers, waarbij de woning meer op de locatie van de loods gerealiseerd zou worden. Echter, tijdens dat gesprek is gebleken dat de verkaveling van het perceel in huidige vorm zou gebeuren. De kavel waarop de bestaande woning Acacialaan 58 staat, is toen ook verkocht, waardoor er niets meer aan de verkaveling te doen was. Op basis van deze feiten is er gezocht om binnen de grenzen van het gemeentelijk beleid de mogelijkheid te bieden om een woning te realiseren.

Appellant is van mening dat er bij het bouwplan voor de Acacialaan 11 a, b, c en d een precedent is ontstaan, omdat hierbij de hoogte van de woningen is aangepast door het laten vervallen van de verdieping, maar hiervoor in de plaats een kelderruimte te realiseren. Eventuele verplichting vanuit de gemeente Baarn is in het dossier niet terug te vinden. Het anders uitvoeren van de woningen is geheel op eigen initiatief van de ontwikkelaar gebeurd, waardoor er geen sprake is van een precedent.



Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

De gemeente heeft een besluit genomen om woningbouw te realiseren op de plaats van de oude schuur, echter dit is niet correct, omdat de woning op een andere locatie komt dan de reeds gesloopte schuur.

Het is juist dat de nieuw te realiseren woning op een andere locatie komt dan de inmiddels gesloopte bedrijfsloods. Bedoeld werd echter dat er in planologische zin een bedrijfsbestemming vervalt, waarvoor een woonbestemming wordt gevestigd. Ter verduidelijking zal de ruimtelijke onderbouwing hierop worden aangepast.

De ruimtelijke onderbouwing zal op dit punt worden aangevuld.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het plan. Wel geeft de zienswijze aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen.

Zienswijze 3

Momenteel is er vrij uitzicht over een tuin. Dat vrije uitzicht wordt straks verstoord door een hoge woning. Daardoor is waardedaling van de woning te voorzien

In de huidige en in de toekomstige situatie is het aan de eigenaren om te bepalen of het nu aanwezige groen behouden blijft. In dit geval is er sprake van een particulier perceel en geen openbaar groen, waardoor de gemeente kan niet eisen dat er groen aangelegd en/of behouden blijft.

Daarnaast kunnen er geen rechten worden ontleend aan het zicht op het terrein van de burens.

In het nu geldende bestemmingsplan is geen maximaal toegestane bouwhoogte opgenomen. Dit houdt in dat dan de maximaal toegestane bouwhoogte vanuit het Bouwbesluit geldt, die 15 meter bedraagt. De nu aangevraagde woning bestaat uit een bouwlaag met een kap met een totale hoogte van 8,3 meter. Deze is planologisch aanvaardbaar en past ruimschoots binnen het vastgestelde planologische kader.

Wanneer appellant denkt in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in planschade kan binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een verzoek hiertoe worden ingediend bij de gemeente Baarn. Dit verzoek zal behandeld worden conform de vastgestelde procedureregeling tegemoetkoming planschade 2008. Zodra de gemeenteraad de "procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade" heeft vastgesteld (vermoedelijk 26 september 2012) zal er volgens deze procedureverordening worden gewerkt.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

Het nieuw te bouwen pand staat gepland op 8,6 meter van de erfafscheiding met ramen op een eerste verdieping die zicht zullen hebben op de achtertuin en zullen uitzien tot in de woonkamer. Er is dan ook sprake van een inbreuk op de huidige privacy.

In boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is opgenomen dat het niet is toegestaan om binnen een afstand van 2 meter van de perceelsgrens vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven, tenzij hiervoor



toestemming is gegeven door de eigenaar van het aangrenzende perceel. Aan deze bepaling wordt ruimschoots voldaan, aangezien de woning op 8,6 meter van de perceelsgrens met die van appellant ligt.

Wonen binnen een bebouwde kom kan verdichting met zich meebrengen, waardoor een bepaalde openheid van een gebied opgevuld wordt. Wij achten de aantasting van privacy niet onevenredig groot door deze ontwikkeling.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

Door de hoogte en de locatie van de te plaatsen woning is er sprake van een verlies aan zonuren

Uit de meest recente bezonningsstudie blijkt dat de realisatie van een woning op het perceel Acacialaan 56 geen invloed heeft op de bezonning van het perceel omdat de woning niet in de zonlijn komt te staan.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

Situering van de nieuwe woning

Ten aanzien van de ontwikkeling van dit plan zijn in 2003 stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld door Bugel Hajema. In het rapport van Bugel Hajema is uitgegaan van een mogelijke verkaveling waarbij het mogelijk was om bijvoorbeeld een twee-onder-een-kapwoning te realiseren aan de Acacialaan. Ook is in het rapport een verkaveling opgenomen waarbij het mogelijk was om op het achterterrein twee vrijstaande woningen toe te voegen.

De feitelijke situatie is nu zo dat het gedeelte gelegen achter de woning Acacialaan 58 en een klein gedeelte aan de perceelskant met 54A is verkocht. In het kader van het gemeentelijk beleid bouwen op binnenterreinen is gezocht naar een directe visuele relatie met de Acacialaan. De gekozen situering is vanuit gemeentelijk oogpunt akkoord en voldoet aan het gemeentelijk beleid.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

Motivering van het besluit, waarbij verwezen wordt naar het beleid voor het uitplaatsen van bedrijven uit de woonwijken

Volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan Noord / Noord-West heeft het perceel Acacialaan 58 de bestemming wonen waarbij het eveneens toegestaan is om een bedrijf vallend binnen categorie 1 en 2 van de bij het bestemmingsplan behorende indeling van categorieën te vestigen. Voorbeelden van bedrijven vallend binnen deze categorieën zijn een broodbakkerij voor eigen winkelbedrijf, een drukkerij, groothandelsbedrijven of een chemische wasserij.

Dat er in de feitelijke situatie slechts een opslagloods voor hout aanwezig is geweest, is bij de behandeling van het initiatief niet bepalend, wel wat er mogelijk was volgens het nu geldende bestemmingsplan. Er kan dan ook niet per definitie gesteld worden dat er automatisch een benadeling plaatsvindt.



Dat er geen sprake is van daadwerkelijk verplaatsing naar een bedrijventerrein kan verschillende oorzaken hebben. Het gaat erom dat een bedrijfslocatie komt te vervallen binnen de woonwijk, waardoor deze vrijgekomen locatie primair ingevuld wordt met woningbouw.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit..

Hoogte van de woning en dan met name de omschrijving binnen de ruimtelijke onderbouwing waarin is aangegeven dat er sprake is van een woning van 1 bouwlaag met een kap, terwijl in werkelijkheid een woning wordt gerealiseerd van 1 bouwlaag met een 2 laagse kap

In het nu geldende bestemmingsplan is geen maximaal toegestane bouwhoogte opgenomen. Dit houdt in dat dan de maximaal toegestane bouwhoogte vanuit het Bouwbesluit geldt, die 15 meter bedraagt. De nu aangevraagde woning bestaat uit een bouwlaag met een kap met een totale hoogte van 8,3 meter. Deze is planologisch aanvaardbaar en past ruimschoots binnen het vastgestelde planologische kader.

Dat er in de omschrijving wordt gesproken over 1 bouwlaag met een kap heeft te maken met de goothoogte. Deze ligt op de verdiepingsvloer waar de kap start. Het is juist dat deze kap is onderverdeeld in twee lagen. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt gesproken over de mogelijkheid voor het realiseren van 2 vrijstaande woningen van 1 tot 1,5 bouwlaag met een kap, waarmee over het algemeen een vergelijkbare hoogte bereikt wordt.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit..

Omvang van de woning, waarbij aangegeven wordt dat het bestemmingsplan deze grootte niet toelaat

Juist omdat het bestemmingsplan deze grootte van de woning niet toestaat, wordt een planologische procedure doorlopen. Het gebouw bestaat uit een hoofdgebouw en een bijgebouw, hoewel dit als een bebouwingsmassa wordt gerealiseerd. Het hoofdgebouw bestaat uit een oppervlakte van ongeveer 119 m², terwijl het bijgebouw (de garage) bestaat uit een oppervlakte van ongeveer 32 m².

In 2003 zijn naar aanleiding van een eerste initiatief (het bouwen van een appartementencomplex of een twee-onder-een-kapwoning achter op het perceel) stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. In overleg met de stedenbouwkundige is in 2005 door het college besloten om ruimte te bieden aan initiatiefnemer in de randvoorwaarde over de afmetingen van de plattegrond van de woning. Hieruit blijkt dat het mogelijk is om ter plaatse twee vrijstaande woningen van ieder 90 m² aan hoofdbebouwing en ieder 26 m² aan bijgebouwen te realiseren. Hiermee zou dus een totale bebouwing van 232 m² mogelijk zijn. Gelet op de oppervlakte die nu voor 1 woning wordt aangehouden, zijn wij van mening dat dit passend is binnen de opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Aangezien ter plaatse een planologische procedure wordt doorlopen is men niet gebonden aan de eisen uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De stedenbouwkundige aspecten zoals situering en oppervlakte worden door gemeente afgewogen. Daarnaast worden plannen ook aan de gemeentelijke welstandscommissie voorgelegd. De gemeentelijke welstandscommissie heeft aangegeven dat het plan aanvaardbaar is en voldoet aan de redelijke eisen van welstand.



Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

Vervanging van de bestaande bedrijfsloods in samenhang met de communicatie

Het is juist dat de nieuw te realiseren woning op een andere locatie komt dan de inmiddels gesloopte bedrijfsloods. Bedoeld werd echter dat er in planologische zin een bedrijfsbestemming vervalt, waarvoor een woonbestemming wordt gevestigd. Ter verduidelijking zal de ruimtelijke onderbouwing hierop worden aangepast.

De ruimtelijke onderbouwing dient op dit punt te worden aangepast.

Onjuiste metingen in de bezonningsstudie

Omdat appellant een berekening heeft aangeleverd waaruit zou blijken dat de door initiatiefnemer ingediende bezonningsstudie niet correct zou zijn, is in opdracht van de gemeente Baarn een nieuwe bezonningsstudie uitgevoerd om dit te controleren. De bezonningsstudie is door een deskundig en onafhankelijk bureau opgesteld. Uit deze studie blijkt dat de omliggende woningen door het realiseren van de nieuwe woning niet onevenredig geschaad worden in de bezonning.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

Alternatief bouwplan, waarin wordt voorgesteld om eventuele verdiepingen onder het maaiveld te realiseren, waarbij verwezen wordt naar Acacialaan 11 a, b, c en d

Er is een alternatief plan besproken met de initiatiefnemers, waarbij de woning meer op de locatie van de loods gerealiseerd zou worden. Echter, tijdens dat gesprek is gebleken dat de verkaveling van het perceel in deze vorm zou gebeuren. De kavel waarop de bestaande woning Acacialaan 58 staat, is toen ook verkocht, waardoor er niets meer aan de verkaveling te doen was. Op basis van deze feiten is er gezocht om binnen de grenzen van het gemeentelijk beleid de mogelijkheid te bieden om een woning te realiseren.

Appellant is van mening dat er bij het bouwplan voor de Acacialaan 11 a, b, c en d een precedent is ontstaan, omdat hierbij de hoogte van de woningen is aangepast door het laten vervallen van de verdieping, maar hiervoor in de plaats een kelderruimte te realiseren. Eventuele verplichting vanuit de gemeente Baarn is in het dossier niet terug te vinden. Het anders uitvoeren van de woningen is geheel op eigen initiatief van de ontwikkelaar gebeurd, waardoor er geen sprake is van een precedent.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het plan. Wel geeft de zienswijze aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen.



Zienswijze 4

Strijdigheid met het bestemmingsplan Noord / Noord-West:

- a. **het hoofdgebouw wordt meer dan 2 meter achter de bouwgrenzen volgens de plankaart behorende bij het geldende bestemmingsplan gebouwd;**
- b. **het hoofdgebouw heeft een grotere diepte dan de in het bestemmingsplan gestelde maximum van 10 meter;**
- c. **het hoofdgebouw heeft een grotere diepte dan via een binnenplanse ontheffing tot 12 meter mogelijk is. Volgens de voorwaarden voor deze ontheffing moet het hoofdgebouw dan minmaal 10 meter van de achterliggende perceelsgrens gerealiseerd zijn. Dit is niet het geval;**
- d. **het hoofdgebouw heeft een grotere breedte dan het volgens het bestemmingsplan maximum van 10 meter;**
- e. **via een binnenplanse ontheffing is een bredere woning mogelijk. Deze ontheffing kan niet worden toegekend omdat het bouwwerk binnen 5 meter van een van de aangrenzende perceelsgrenzen wordt gerealiseerd**

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Noord / Noord-West. Omdat het bouwplan in strijd is met de genoemde artikelen uit dit bestemmingsplan, wordt een planologische procedure volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht doorlopen. Bij het voeren van dergelijke procedures is de gemeente niet gebonden aan de regels uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De stedenbouwkundige aspecten zoals situering en bouwmassa worden door de gemeente afgewogen.

Voor onderhavig perceel zijn reeds in 2003 stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Volgens deze stedenbouwkundige randvoorwaarden is het mogelijk om ter plaatse twee vrijstaande woningen van ieder 90 m² aan hoofdbebouwing en ieder 26 m² aan bijgebouwen te realiseren. Hiermee zou een totale bebouwing van 232 m² mogelijk zijn.

Onderhavig plan gaat uit van een hoofdgebouw van 119 m² en een bijgebouw van 32 m², hetgeen in 1 bouwmassa van 151 m² wordt gerealiseerd. Gelet op de stedenbouwkundige randvoorwaarden is de gemeente Baarn van mening dat het plan passend is binnen de opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

Kanttekeningen bij de ruimtelijke onderbouwing:

In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat in het collegebesluit van 28 juni 2011 een aantal voorwaarden zijn opgenomen waaraan moet worden voldaan. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt echter onvoldoende dat aan deze voorwaarden is voldaan

Appellant bedoelt hiermee de voorwaarde die is opgenomen in het collegebesluit van 28 juni 2011 over de totale oppervlakte van de woning, waarbij aangegeven is dat er meer aangesloten moet worden bij omliggende woningen. Bij nader inzien is in de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende ingegaan op de reden waarom van deze voorwaarde is afgeweken. De ruimtelijke onderbouwing zal op dit punt aangevuld worden met de volgende tekst:

In 2003 zijn naar aanleiding van een eerste initiatief stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Vervolgens is in 2005 in overleg met de stedenbouwkundige door het college besloten om ruimte te



bieden aan initiatiefnemer in de randvoorwaarde over de afmetingen van de plattegrond van de woning. Hieruit blijkt dat het mogelijk is om ter plaatse twee vrijstaande woningen van ieder 90 m² aan hoofdbebouwing en ieder 26 m² aan bijgebouwen te realiseren. Hiermee zou dus een totale bebouwing van 232 m² mogelijk zijn.

De nu aangevraagde woning bestaat uit een hoofdgebouw en een bijgebouw, hoewel dit als een bebouwingsmassa wordt gerealiseerd. Het hoofdgebouw bestaat uit een oppervlakte van ongeveer 119 m², terwijl het bijgebouw (de garage) bestaat uit een oppervlakte van ongeveer 32 m². In totaal betekent dit een bebouwing van circa 151 m². Dit is passend binnen de bebouwing van 232 m² die volgens de stedenbouwkundige randvoorwaarden mogelijk was. Daarom is besloten om de voorwaarde over de voetprint van de woning te laten vervallen.

De ruimtelijke onderbouwing dient op dit punt te worden aangevuld.

In de waterparagraaf is opgenomen dat bij de aansluiting van de woning op het riool goed gekeken moet worden naar de hoogte van het bestaande riool in verband met de afwatering. Gezien het visueel waarneembaar niveauverschil tussen de tuinen aan de Zandvoortweg en het te bebouwen perceel, zou het niet onverwacht zijn dat het perceel fors opgehoogd moet worden, waardoor de nokhoogte van het pand nog hoger uitkomt

Wanneer daartoe aanleiding is zal bij het aansluiten op de riolering met een pomp gewerkt worden. De peilmaat van de woning is vastgelegd op 25 cm boven de kruin van de Acacialaan. Deze hoogte is genomen, omdat hiermee het peil van de nieuwe woning gelijk is aan het peil van de woning op het perceel Acacialaan 58. De woning zelf heeft een hoogte van 8,3 meter. De totale nokhoogte van de woning zal op 8,55 meter uitkomen.

De ruimtelijke onderbouwing dient op dit punt te worden aangevuld.

Onder de paragraaf verkeer en parkeren is opgenomen dat de toegang een eigen weg wordt, ofwel gezien kan worden als een lange oprit. Onduidelijk is of de ontsluiting voldoet aan de daaraan te stellen veiligheidsvoorschriften.

In artikel 2.5.3 lid 1 van de gemeentelijke bouwverordening is opgenomen dat indien de toegang van een gebouw meer dan 15 meter is verwijderd van een openbare weg, moet er een verbindingsweg tussen die toegang en het openbare wegennet aanwezig zijn die geschikt is voor verhuisauto's, vuilnisauto's, ziekenauto's, brandweerauto's en het overige te verwachten verkeer, tenzij de aard, de ligging en het gebruik van het gebouw dit niet vereisen.

Een geschikte verbindingsweg moet:

- een breedte hebben van tenminste 4,5 meter en over een breedte van tenminste 3,25 meter zijn verhard;
- zijn verhard op een wijze die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kg en zijn voorzien van de nodige kunstwerken (indien noodzakelijk bruggen, viaducten, enzovoort);
- op doeltreffende wijze kunnen afwateren.

Het plan voldoet aan deze bepalingen, zodat een ontheffing op grond van artikel 2.5.3 lid 6 van de Bouwverordening verleend wordt.



De ruimtelijke onderbouwing dient op dit punt te worden aangevuld.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het plan. Wel geeft de zienswijze aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen.

Zienswijze 5

Deze appellant onderschrijft volledig de zienswijze van appellant 4, zoals deze per brief van 9 mei 2012 naar voren worden gebracht. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 4.

Zienswijze 6

Door het transformeren van de bedrijfsbestemming naar woonbestemming is er sprake van benadeling

Volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan Noord / Noord-West heeft het perceel Acacialaan 58 de bestemming wonen waarbij het eveneens toegestaan is om een bedrijf vallend binnen categorie 1 en 2 van de bij het bestemmingsplan behorende indeling van categorieën te vestigen. Voorbeelden van bedrijven vallend binnen deze categorieën zijn een broodbakkerij voor eigen winkelbedrijf, een drukkerij, groothandelsbedrijven of een chemische wasserij.

Dat er in de feitelijke situatie slechts een opslagloods voor hout aanwezig is geweest, is bij de behandeling van het initiatief niet bepalend, wel wat er mogelijk was volgens het nu geldende bestemmingsplan. Er kan dan ook niet per definitie gesteld worden dat er automatisch een benadeling plaatsvindt.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

Verlies van uitzicht over een boomgaard-achtige tuin. In plaats daarvan komt een woning (obstakel van ruim 15 meter breed en 8,27 meter hoog) waar op uitgekeken wordt

In de huidige en toekomstige situatie is het aan de eigenaren om te bepalen of het nu aanwezige groen behouden blijft. In dit geval is er sprake van een particulier perceel en geen openbaar groen, waardoor de gemeente niet kan eisen dat er groen aangelegd en/of behouden blijft. Daarnaast kunnen er geen rechten worden ontleend aan het zicht op het terrein van de burens.

In het nu geldende bestemmingsplan is geen maximaal toegestane bouwhoogte opgenomen. Dit houdt in dat dan de maximaal toegestane bouwhoogte vanuit het Bouwbesluit geldt, die 15 meter bedraagt. De nu aangevraagde woning bestaat uit een bouwlaag met een kap met een totale hoogte van 8,3 meter. Deze is planologisch aanvaardbaar en past ruimschoots binnen het vastgestelde planologische kader.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.



Verlies van privacy wegens het realiseren van dakramen die heel makkelijk gewijzigd kunnen worden naar dakkapellen

De initiatiefnemer heeft nu geen intentie om de dakramen te wijzigen naar dakkapellen. Wanneer dit in de toekomst toch gewenst wordt, en deze dakkapellen aan de wettelijke eisen voldoen, kan de gemeente dit niet weigeren. Daarnaast is het onder bepaalde voorwaarden mogelijk om vergunningvrij dakkapellen te realiseren.

In boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is opgenomen dat het niet is toegestaan om binnen een afstand van 2 meter van de perceelsgrens vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven, tenzij hiervoor toestemming is gegeven door de eigenaar van het aangrenzende perceel. Aan deze bepaling wordt voldaan.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

Er is sprake van verlies van zon in de tuin en woonkamer, waardoor er hogere stookkosten te verwachten zijn in de winterperiode

Uit de meest recente bezonningsstudie blijkt dat de realisatie van de woning op het perceel Acacialaan 56 geen invloed heeft op de bezonning van het perceel van appellant, omdat de woning niet in de zonlijn komt te staan. Eventuele verhoging van stookkosten is dan ook niet aan te rekenen aan de realisatie van de woning op het perceel Acacialaan 56.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

Een significante waardedaling van de woning is te voorzien

Wanneer appellant denkt in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in planschade kan na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een verzoek hiertoe worden ingediend bij de gemeente Baarn. Dit verzoek zal behandeld worden conform de vastgestelde procedureregeling tegemoetkoming planschade 2008. Zodra de gemeenteraad de "procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade" heeft vastgesteld (vermoedelijk 26 september 2012) zal er volgens deze procedureverordening worden gewerkt.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

De bouw van de woning geeft risico voor schade aan de woningen van aanliggende bewoners, vanwege het heien

Indien appellant zorgen heeft over de gevolgen van uit te voeren werkzaamheden voor de eigen woning, wordt geadviseerd om contact op te nemen met de initiatiefnemer. Het aangevoerde risico voor schade aan omliggende woningen kan niet als ruimtelijk relevant worden aangemerkt en heeft dan ook geen inhoudelijke consequenties voor het opgestelde plan.

Er zijn sonderingsonderzoeken uitgevoerd, waaruit blijkt dat er op palen gefundeerd moet worden. Hiervoor worden schroefpalen gebruikt die het risico op schade aan omliggende woningen te minimaliseren.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.



Het belang van omwonenden moet wijken voor ambitieuze plannen van de aanvrager

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden heeft een belangenafweging plaatsgevonden. Hierbij wordt immers gekeken wat mogelijk is in een bepaald gebied.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

Er is sprake van een dominant en disproportioneel groot gebouw, dat niet passend is in de woonomgeving

Het gebouw bestaat uit een hoofdgebouw en een bijgebouw, hoewel dit als een bebouwingsmassa wordt gerealiseerd. Het hoofdgebouw bestaat uit een oppervlakte van ongeveer 119 m², terwijl het bijgebouw (de garage) bestaat uit een oppervlakte van ongeveer 32 m².

In 2003 zijn naar aanleiding van een eerste initiatief (het realiseren van een appartementencomplex of een twee-onder-een-kapwoning achter op het perceel) stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. In overleg met de stedenbouwkundige is in 2005 door het college besloten om ruimte te bieden aan initiatiefnemer in de randvoorwaarde over de afmetingen van de plattegrond van de woning. Hieruit blijkt dat het mogelijk is om ter plaatse twee vrijstaande woningen van ieder 90 m² aan hoofdbebouwing en ieder 26 m² aan bijgebouwen te realiseren. Hiermee zou dus een totale bebouwing van 232 m² mogelijk zijn. Gelet op de oppervlakte die nu voor 1 woning wordt aangehouden, zijn wij van mening dat dit passend is binnen de opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Aangezien ter plaatse een planologische procedure wordt doorlopen is men niet gebonden aan de eisen uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De stedenbouwkundige aspecten zoals situering en oppervlakte worden door gemeente afgewogen.

Daarnaast worden plannen ook aan de gemeentelijke welstandscommissie voorgelegd. De gemeentelijke welstandscommissie heeft aangegeven dat het plan aanvaardbaar is en voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

De verschillen tussen opvolgende bouwtekeningen en aanvragen geeft onduidelijkheid

De aanvraag van 5 december 2011 is hiervoor leidend. Op basis van de tekeningen behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft het college besloten om medewerking te verlenen aan het bouwplan.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit..

De bezonningsstudie is niet correct, waarbij de schaduwen vaak langer zijn dan gesuggereerd

Omdat appellante een berekening heeft aangeleverd waaruit zou blijken dat de door initiatiefnemer ingediende bezonningsstudie niet correct zou zijn, is in opdracht van de gemeente



Baarn een nieuwe bezonningsstudie uitgevoerd om dit te controleren. De bezonningsstudie is door een deskundig en onafhankelijk bureau opgesteld. Uit deze studie blijkt dat de omliggende woningen door het realiseren van de nieuwe woning niet onevenredig geschaad worden in de bezonning.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

Ruimtelijke onderbouwing:

a. onduidelijk is aan welke eisen een goede ruimtelijke onderbouwing moet voldoen

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven aan welke eisen een toelichting van een bestemmingsplan moet voldoen. Artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht geeft aan dat dit artikel eveneens geldt voor een goede ruimtelijke onderbouwing wanneer een procedure volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen wordt gevolgd. Voorbeelden van onderwerpen die in ieder geval naar voren moeten komen zijn: geldende beleid (zowel nationaal, provinciaal en gemeentelijk), gevolgen van het project op ruimtelijk en functioneel gebied, gevolgen in het kader van milieuaspecten, zoals geluid, water en bodem, verkeeraspecten, economische uitvoerbaarheid en een motivering waarom medewerking wordt verleend.

De ontvangen ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen die gesteld zijn aan een goede ruimtelijke onderbouwing.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

b. strijdigheid met het bestemmingsplan Noord / Noord-West

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Noord / Noord-West. Omdat het bouwplan in strijd is met de genoemde artikelen uit dit bestemmingsplan, wordt een planologische procedure volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht doorlopen. Bij het voeren van dergelijke procedures is de gemeente niet gebonden aan de regels uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De stedenbouwkundige aspecten zoals situering en bouwmassa worden door de gemeente afgewogen.

Voor onderhavig perceel zijn reeds in 2003 stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Volgens deze stedenbouwkundige randvoorwaarden is het mogelijk om ter plaatse twee vrijstaande woningen van ieder 90 m² aan hoofdbebouwing en ieder 26 m² aan bijgebouwen te realiseren. Hiermee zou een totale bebouwing van 232 m² mogelijk zijn.

Onderhavig plan gaat uit van een hoofdgebouw van 119 m² en een bijgebouw van 32 m², hetgeen in 1 bouwmassa van 151 m² wordt gerealiseerd. Gelet op de stedenbouwkundige randvoorwaarden is de gemeente Baarn van mening dat het plan passend is binnen de opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.



c. er is onduidelijkheid over de oppervlakte van het perceel: vormt de inrit nu wel of geen onderdeel van de kavel?

De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 845 m². De inrit maakt daar deel van uit.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

Het is onduidelijk wat het referentiepunt wordt om de nokhoogte te meten. De kavel bevat momenteel een kuil van ongeveer 0,5 meter diep. Blijft deze kuil bestaan of moet het terrein worden opgehoogd?

De peilmaat van de woning is vastgelegd op 25 cm boven de kruin van de Acacialaan. Deze hoogte is genomen, omdat hiermee het peil van de nieuwe woning gelijk is aan het peil van de woning op het perceel Acacialaan 58. De woning zelf heeft een hoogte van 8,3 meter. De totale nokhoogte van de woning zal op 8,55 meter uitkomen.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

Er is onvoldoende gezocht naar alternatieven:

a. waarom wordt het pand niet 3 meter in de grond verzonken, met de verwijzing naar precedent Acacialaan 11 a, b, c en d

Appellant is van mening dat er bij het bouwplan voor de Acacialaan 11 a, b, c en d een precedent is ontstaan, omdat hierbij de hoogte van de woningen is aangepast door het laten vallen van de verdieping, maar hiervoor in de plaats een kelderruimte te realiseren. Eventuele verplichting vanuit de gemeente Baarn is in het dossier niet terug te vinden. Het anders uitvoeren van de woningen is geheel op eigen initiatief van de ontwikkelaar gebeurd, waardoor er geen sprake is van een precedent.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

b. waarom wordt het pand niet gewoon kleiner gebouwd, met de verwijzing naar een bouwplan van 2005

Het betreffende bouwplan uit 2005 betrof het toevoegen van twee vrijstaande woningen met ieder een oppervlakte van 90 m² waarbij twee garages van ieder 26 m² zouden worden gerealiseerd. In totaal spreek je dan van een bebouwde oppervlakte van 232 m². In het nu betreffende bouwplan wordt er een vrijstaande woning toegevoegd op het perceel met een totale bebouwde oppervlakte van 151 m². Gelet op de eerder vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden en het besluit van het college waarin het genoemd bouwplan met 2 vrijstaande woningen mogelijk werd gemaakt, is de gemeente van mening dat het bouwplan past binnen de gestelde regels.

Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

c. is het mogelijk om het perceel op te splitsen en aan omwonenden te verkopen?

De gemeente Baarn heeft geen invloed op het te koop aanbieden van grond dat niet in eigendom is van de gemeente. Een grondeigenaar is vrij om zijn kavel te verkavelen op de manier die hem het beste uitkomt. Inmiddels is het perceel verkocht in twee gedeelten, Acacialaan 58 en het gedeelte waar de nieuw te realiseren woning wordt gebouwd.



Dit punt geeft geen aanleiding voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit.

d. er is niet voldaan aan alle voorwaarden uit het collegebesluit van 28 juni 2011

Appellant bedoelt hiermee de voorwaarde die is opgenomen in het collegebesluit van 28 juni 2011 over de totale oppervlakte van de woning, waarbij aangegeven is dat er meer aangesloten moet worden bij omliggende woningen. Bij nader inzien is in de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende ingegaan op de reden waarom van deze voorwaarde is afgeweken. De ruimtelijke onderbouwing zal op dit punt aangevuld worden met de volgende tekst:

In 2003 zijn naar aanleiding van een eerste initiatief (het realiseren van een appartementencomplex of een twee-onder-een-kapwoning achter op het perceel) stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Vervolgens is in 2005 in overleg met de stedenbouwkundige door het college besloten om ruimte te bieden aan initiatiefnemer in de randvoorwaarde over de afmetingen van de plattegrond van de woning. Hieruit blijkt dat het mogelijk is om ter plaatse twee vrijstaande woningen van ieder 90 m² aan hoofdbebouwing en ieder 26 m² aan bijgebouwen te realiseren. Hiermee zou dus een totale bebouwing van 232 m² mogelijk zijn.

De nu aangevraagde woning bestaat uit een hoofdgebouw en een bijgebouw, hoewel dit als een bebouwingsmassa wordt gerealiseerd. Het hoofdgebouw bestaat uit een oppervlakte van ongeveer 119 m², terwijl het bijgebouw (de garage) bestaat uit een oppervlakte van ongeveer 32 m². In totaal betekent dit een bebouwing van circa 151 m². Dit is passend binnen de bebouwing van 232 m² die volgens de stedenbouwkundige randvoorwaarden mogelijk was. Daarom is besloten om de voorwaarde over de voetprint van de woning te laten vervallen.

De ruimtelijke onderbouwing dient op dit punt te worden aangevuld.

In het verleden is wel een bankgarantie gevraagd bij het afsluiten van de planschadeovereenkomst. Nu is dat niet het geval, waarom wordt er nu geen bankgarantie gevraagd?

Gelet op artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening is het mogelijk om een overeenkomst met de initiatiefnemer af te sluiten waarin is opgenomen dat wanneer er schade voortkomt uit het mogelijk maken van de gevraagde ontwikkeling deze verhaald kan worden op de initiatiefnemer. Het is mogelijk om hiervoor een bankgarantie te vragen, echter de gemeente kan zelf bepalen in welke gevallen deze noodzakelijk is. Omdat er sprake is van het realiseren van 1 woning waarvoor een planschadevergoedingsovereenkomst is afgesloten, achten wij een bankgarantie niet noodzakelijk.

Het plan wordt op dit punt niet aangepast.

Er is wel degelijk sprake van financiële consequenties voor de gemeente Baarn, omdat de inrit door de gemeente Baarn wordt aangelegd

In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat de gemeente Baarn een inrit zal aanleggen. Ter plaatse is echter al een inrit aanwezig ten behoeve van de voormalige loods. Er hoeft dan



ook geen nieuwe inrit aangelegd te worden, zodat hiervoor geen kosten gemaakt hoeven te worden. Er is dan ook geen sprake van financiële consequenties voor de gemeente Baarn.

De ruimtelijke onderbouwing dient op dit punt te worden aangevuld.

Ten aanzien van de inrit wordt het parkeerterrein van De Blinkert, Zandvoortweg 211 als precedent benoemd. Dit is echter niet vergelijkbaar met de situatie op het perceel Acacialaan 56

In artikel 2.5.3 lid 1 van de gemeentelijke bouwverordening is opgenomen dat indien de toegang van een gebouw meer dan 15 meter is verwijderd van een openbare weg, moet er een verbindingsweg tussen die toegang en het openbare wegennet aanwezig zijn die geschikt is voor verhuisauto's, vuilnisauto's, ziekenauto's, brandweerauto's en het overige te verwachten verkeer, tenzij de aard, de ligging en het gebruik van het gebouw dit niet vereisen.

Een geschikte verbindingsweg moet:

- een breedte hebben van tenminste 4,5 meter en over een breedte van tenminste 3,25 meter zijn verhard;
- zijn verhard op een wijze die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kg en zijn voorzien van de nodige kunstwerken (indien noodzakelijk bruggen, viaducten, enzovoort);
- op doeltreffende wijze kunnen afwateren.

Het plan voldoet aan deze bepalingen, zodat een ontheffing op grond van artikel 2.5.3 lid 6 van de Bouwverordening verleend wordt.

De ruimtelijke onderbouwing dient op dit punt te worden aangevuld. .

Communicatie ten aanzien van de locatie van de woning. Er wordt in meerdere documenten gesproken over realiseren van woningbouw op de plaats van de loods, echter uit dit plan blijkt dat de woning op een heel andere locatie komt te staan

Het is juist dat de nieuw te realiseren woning op een andere locatie komt dan de inmiddels gesloopte bedrijfsloods. Bedoeld werd echter dat er in planologische zin een bedrijfsbestemming vervalft, waarvoor een woonbestemming wordt gevestigd. Ter verduidelijking zal de ruimtelijke onderbouwing hierop worden aangepast.

De ruimtelijke onderbouwing dient op dit punt te worden aangepast.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het plan. Wel geeft de zienswijze aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen.



Conclusie

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn daarmee ontvankelijk. Enkele van de ingediende zienswijzen geven aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing aan te passen. Het gaat hierbij om de volgende punten:

- afwijking van de gestelde voorwaarden in het collegebesluit van 28 juni 2011;
- communicatie over de locatie van de woning;
- waterparagraaf;
- aanleg van de inrit.

Daarnaast is door de gemeente Baarn een extra bezonningsstudie uitgevoerd. Deze bezonningsstudie maakt deel uit van deze reactienota van zienswijzen.

De zienswijzen geven geen aanleiding om tot een ander besluit dan het ontwerpbesluit te komen of om een aanpassing van het plan. Wel geven de ingediende zienswijzen aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen.

Bijlage:

- bezonningsstudie d.d. 6 juni 2012 SRO