



***Reactienota zienswijzen
Bouwplan 2 geschakelde woningen
op een perceel dat is gelegen tussen
Bantamweg 16 en 20***

gemeente Baarn
afdeling Beleid
17 juni 2013



Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1. Ter plaatse vigerende bestemmingsplan

1.2. Procedure

2. De ingekomen zienswijzen

2.1. Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

3. Eindbeoordeling en conclusie



1. Inleiding

Voor het perceel gelegen tussen Bantamweg 16 en 20 te Baarn heeft de eigenaar een bouwplan voorbereid voor het realiseren van twee geschakelde woningen. Op dit perceel staan een bedrijfsgebouw en enkele geschakelde garageboxen. Het woningbouwplan is in strijd met het ter plekke vigerende bestemmingsplan "Oude Oosterhei". Op 10 januari 2012 heeft het college besloten om aan het bouwplan in principe medewerking te verlenen via een projectprocedure volgens artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Vervolgens is de aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend, voorzien van de vereiste ruimtelijke onderbouwing.

1.1 Ter plaatse vigerende bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Oude Oosterhei". In dit bestemmingsplan hebben de gronden, conform de huidige situatie, de bestemming "Bedrijf", met de functieaanduiding dat bedrijfswoningen zijn uitgesloten en de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied", voor een gedeelte met de functieaanduiding garage.

Het bouwplan ligt op percelen die in eigendom zijn van de heer P.J. Splinter, Eemnesserweg 9 te Baarn. Het totale terrein is ca. 761 m² groot. Voor de bestaande opstallen (garageboxen en bedrijfsruimte) is een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen door het college op 2 mei 2012 verleend.

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 4 september 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 (Wabo) te starten.

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met de daarbij behorende bijlagen heeft met ingang van vrijdag 21 september 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om eventuele zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn in aanleg drie zienswijzen ingediend. Twee van de drie zienswijzen zijn naderhand schriftelijk ingetrokken. Deze reactienota beperkt zich daarom tot de enig overgebleven zienswijze.

Na afweging van deze zienswijze zal het college van burgemeester en wethouders een besluit nemen over het verlenen van de omgevingsvergunning. Als wordt besloten tot het afgeven van de omgevingsvergunning dan zal vervolgens de verleende omgevingsvergunning worden gepubliceerd, waarbij het voor belanghebbenden mogelijk is om beroep aan te tekenen bij de rechtbank Midden Nederland te Utrecht.



2 De ingekomen zienswijzen

Er zijn in totaal drie zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen zijn naderhand schriftelijk ingetrokken. Voor behandeling resteert nog één zienswijze. Deze zienswijze is op tijd ingediend en voldoet aan alle wettelijke eisen. Daarmee is deze zienswijze ontvankelijk.

2.1 Samenvatting en beantwoording van de zienswijze

In deze nota is de zienswijze van appellant puntsgewijs samengevat en van een antwoord voorzien.

Samenvatting zienswijze:

- a. De gevolgen van het woningbouwplan is een mogelijke waardevermindering van de eigen woning van appellant;
- b. De massa van het woningbouwplan (grootte en hoogte) past niet in het karakter van deze kleinschalige en monumentale buurt;
- c. Bij het ontwerp komen ook nog twee garages;
- d. De nieuwe woningen zullen tenminste 1.80 meter boven de aangrenzende nokhoogten uitkomen en dit betekent voor omliggende woningen verlies aan licht en zon. Het zonlicht zal duidelijk in de wintermaanden worden weggenomen in de achtertuin van het perceel van appellant;
- e. Er ontstaat verlies van privacy met als vraag hoe de privacy kan worden gewaarborgd in de achtertuin van de woning van appellant;
- f. Door het verlies van 9 garageboxen zal de toch al hoge parkeerdruk nog hoger worden met ook gevolgen voor de veiligheid;
- g. Diverse vragen zijn er over de periode tijdens de bouwwerkzaamheden en over de afwerking van het terrein. Concreet wordt gevraagd naar de maaiveldhoogte, of er een ommuring komt bij de nieuwe woningen, hoe de gemeentelijke controle is bij de sloop in het bijzonder in geval van asbest, hoe de vrijkomende grond wordt afgevoerd en hoe de toevoer van de bouwmaterialen is.

Beantwoording zienswijze:

Ad a.

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 2012.

De gemeente doet geen uitspraken of er daadwerkelijk sprake is van planschade. Conform de gemeentelijke procedureregeling tegemoetkoming planschade wordt hiervoor een deskundig en onafhankelijke 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.



Ad b.

Het gemeentelijk beleid is er op gericht om bedrijfslocaties die liggen binnen woongebieden uit te plaatsen of op te heffen. Een daardoor vrijvallende locatie worden vervolgens in het algemeen bij voorkeur benut voor nieuwe woningbouw. Het invullen van de locatie aan de Bantamweg tussen de percelen Bantamweg 16 en 20 met nieuwe woningen past in dit ruimtelijke beleid.

Het plan ligt in een vooroorlogs woongebied met in de directe omgeving een grote verscheidenheid in woningtypen. Er is een variatie van vrijstaande woningen en rijenwoningen. Kenmerkend hierbij is ook de kleinschaligheid met aan de Bantamweg en directe omgeving een zekere willekeurige stedenbouwkundige positionering van de bestaande woningen. Ook is er een grote differentiatie in massa's, zowel in grootte als ook in de hoogte van de woningen. In het vigerende bestemmingsplan "Oude Oosterhei" is voor het gebied gelegen tussen de Bantamweg, Westerstraat en Madoerahof de maximale goothoogte voor de woningen bepaald op 6 meter en de maximale bouwhoogte op 10,50 meter.

Het bouwplan gaat uit van twee geschakelde woningen met een gezamenlijke oprit vanaf de Bantamweg. Voor de sloop van het bedrijfspand en de garageboxen is een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen door het college verleend op 2 mei 2012. In de ruimtelijke onderbouwing bij de vergunningaanvraag is voor het hoofdgebouw een bebouwingsvlak ingetekend met een maximale goothoogte van 3.50 meter en een maximale bouwhoogte van 7.80 meter. Uit het ingediende bouwplan blijkt dat de woningbouw kleiner is dan de ruimtelijke onderbouwing aangeeft. Om de beschikbare ruimte stedenbouwkundig gezien zo goed mogelijk in te vullen is er gekozen voor een bouwvlak centraal op het vrijkomende binnenterrein. De afstand tussen het bouwvlak van appellant en het hoofdgebouw van de nieuwe woningen heeft een kortste afstand van circa 21 meter. De kortste afstand tot de perceelsgrens bedraagt circa 7 meter. De woningen hebben een mansardekap, daarmee aansluitend bij een in deze buurt veelvuldig voorkomend type. Het karakter van de nieuwe woning is hiermee gerelateerd aan de aanwezige bebouwing. Hiermee wordt aangesloten bij de Welstandsnota van de gemeente Baarn.

Door de zorgvuldig gekozen situering van het bouwvlak en de daarbij behorende maximale maten voor goot- en bouwhoogte is het plan noch stedenbouwkundig gezien noch in massa en uitstraling afwijkend van de omliggende ruimtelijke opzet en woningen en daarom ook ruimtelijk gezien passend in deze woonomgeving. Op 6 september 2012 heeft de welstandscommissie een positief advies uitgebracht over het bouwplan.

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

Ad c.

Niet duidelijk is wat hier wordt bedoeld met een toename van nog eens twee garages. In de aanvraag voor de omgevingsvergunning is bij iedere woning één vrijstaande garage betrokken. Een toename met nog eens twee garages is geen onderdeel van de aangevraagde omgevingsvergunning en de planologische procedure die nu wordt gevolgd.

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



Ad d.

Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijze heeft de initiatiefnemer een bezonningsstudie laten opstellen. Deze bezonningsstudie, d.d. 16 november 2012, gaat bij deze nota. Op het bouwterrein zijn aanvullende metingen verricht als controle op de studie. Uit het hierna gevoerde overleg tussen initiatiefnemer en appellant is gebleken dat appellant twijfel houdt over de gepresenteerde uitkomsten van de studie.

In opdracht van de gemeente Baarn is hierop opdracht gegeven aan een deskundig en onafhankelijk adviesbureau (Bügel Hajema te Amersfoort) om de bezonningsstudie te controleren. Voor de uitkomsten van deze controle is bijgaande memo opgesteld, d.d. 04-06-2013. De bezonningsstudie heeft vervolgens een aanvulling gekregen om ook de effecten van de huidige situatie in beeld te brengen.

Geconcludeerd wordt dat de bezonningsstudie van 16 november 2012 op de juiste wijze is uitgevoerd, op basis van een correcte weergave van de nieuwe situatie. Op basis van de op de nieuwe situatie gerichte studie kunnen afdoende conclusies worden getrokken ten aanzien van de consequenties voor de bezonningssituatie van het perceel van appellant. Uit de studie blijkt dat in de nieuwe situatie op het meetmoment 21 december sprake is van een extra schaduwwerking van de geplande nieuwe woningen op het perceel van appellant van zonsopgang tot ongeveer 14.00 uur. De schaduwwerking betreft met name de buitenruimte van het perceel van appellant en slechts in beperkte mate de bebouwing op dat perceel. Op de overige drie maatgevende momenten van het jaar (21 maart, 21 juni en 21 september), is geen sprake van een negatieve verandering van de bezonningssituatie ten gevolge van de voorgenomen nieuwbouw op het perceel tussen Bantamweg 16 en 20.

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

Ad e.

In 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. De afstand tussen het dichtst bijgelegen raam van de nieuwbouw en de perceelsgrens van appellant bedraagt meer dan 7 meter. Gesteld kan worden dat een woonsituatie binnen een bebouwde kom een zekere verdichting door nieuwe ontwikkelingen niet valt uit te sluiten. In deze situatie blijft echter ruim voldoende openheid aanwezig en ook achten wij de aantasting van privacy niet onevenredig groot door deze woningen.

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

Ad f.

De initiatiefnemer is eigenaar van drie aaneengesloten kadastrale percelen die totaal een grootte hebben van ca. 761 m². Er is in de huidige situatie geen sprake van openbare parkeerplaatsen en ook kan niet worden vastgelegd dat de bestaande 7 garageboxen ten dienste komen van buurtbewoners. Ook kan worden gesteld dat de bestaande bedrijfsruimte een verkeersaantrekkende werking kan hebben, afhankelijk van het soort bedrijf kan die behoefte kleiner of groter zijn. Het is daarom niet terecht om te concluderen dat als gevolg van deze nieuwe ontwikkeling er extra druk komt op de parkeerplaatsen in de



omgeving, zeker omdat uit het bouwplan blijkt dat afgezien van de twee garages, en per woonkavel parkeerruimte is voor twee auto's. Hiermee wordt voldaan aan de voor deze situatie geldende parkeernormen.

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

Ad g.

Gedurende de bouw van de woningen zullen er tijdelijk (extra) verkeersbewegingen zijn. Dit is inherent aan bouwwerkzaamheden. Ook de werkzaamheden op de bouwplaats kunnen niet onopgemerkt plaatsvinden. De aannemer dient zich van alle zaken in en rond de bouwplaats op de hoogte te stellen en eventuele schade moet door de aannemer of initiatiefnemer worden hersteld of vergoed. Voorwaarden kunnen zo nodig worden gesteld met betrekking tot het transport en ook voor het eventueel afzetten van straten. In goed overleg met de betrokken aannemer worden oplossingen gezocht om overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken. De woning van appellant is via de Javalaan te bereiken en heeft daarmee weinig hinder te verwachten. De initiatiefnemer heeft meegedeeld bij de opdracht aan de aannemer te zullen betrekken een goede en tijdige informatieverstrekking aan de omwonenden.

Met betrekking tot de sloop en sanering van de vervuilde grond en de afvoer van grond zal de gemeente het gebruikelijke toezicht houden. De vervuilde grond zal worden gesaneerd conform de hiervoor geldende wettelijke regelingen.

De hoogtematen van het terrein zijn ingetekend op een dwarsdoorsnede tekening die behoort bij de vergunningsaanvraag. Uit deze profieltekening blijkt dat het aan het perceel van appellant grenzende deel van de bouwgrond in de nieuwe situatie iets wordt verlaagd. Het (vloer) peil van de nieuwe woningen ligt op het vloerpeil van de bestaande bedrijfsruimte. De nokhoogte van de woningen bedraagt 7.55 meter ten opzichte van het vloerpeil van de begane grond en gemiddeld ca. 7.60 meter vanaf het aangrenzende maaiveld.

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

Beoordeling en conclusie

Aanvullend aan de opgestelde ruimtelijke onderbouwing is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze bezonningsstudie heeft de gemeente Baarn door een deskundig en onafhankelijk stedenbouwkundig adviesbureau laten controleren. Deze bezonningsstudie en de beoordeling hiervan maken deel uit van deze reactienota van zienswijzen.

De totale beoordeling en afweging van de binnengekomen zienswijze geven geen aanleiding om tot een ander besluit dan het ontwerpbesluit omgevingsvergunning te komen.

Bijlagen:

- Ingediende zienswijze, d.d. 28 oktober 2012;
- Bezonningsstudie d.d. 16 november 2012, met aanvulling d.d. 17 juni 2013;
- Beoordeling bezonningsstudie d.d. 4 juni 2013.