



***Reactienota
vooroverleg en inspraak
(voorontwerp)bestemmingsplan
“Jan Steenlaan”***

gemeente Baarn
Programma Fysiek Domein
11 oktober 2016





Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Het geldende bestemmingsplan	5
1.2	Procedure	5
2	Overleg en inspraak	6
2.1	Vooroverleg reacties	6
2.2	Inspraak	7
3	Ambtshalve aanpassingen	10





I Inleiding

Voor de locatie Jan Steenlaan is het voornemen om 15 woningen en een woon-zorggebouw te realiseren. Op de betreffende locatie staan nu 20 Seniorenwoningen. Op 9 februari 2016 heeft het college in principe ingestemd met het voorgestelde nieuwbouwprogramma en de stedenbouwkundige inpassing van deze woningen en het woon-zorggebouw. De gemeenteraad heeft op 23 maart 2016 besloten om op basis van het stedenbouwkundig ontwerp de (wettelijke) procedure te starten en een voorontwerpbestemmingsplan op te gaan stellen.

1.1 Het geldende bestemmingsplan

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan “Baarn Noord” en heeft daarin de bestemmingen “Wonen” en de bestemming “Tuin”. Het voorgenomen bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat het ontwerpplan met 3 rijen van vijf woningen en een woon-zorggebouw niet binnen de bouwvlakken passen. Ook de goot- en bouwhoogte van het plan zijn afwijkend.

1.2 Procedure

Ten behoeve van de herontwikkeling is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Op 28 juni 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan “Jan Steenlaan” en besloten het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en vrij te geven voor inspraak en vooroverleg.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 1 juli tot en met donderdag 25 augustus 2016 voor iedereen ter inzage gelegen. Op 5 juli 2016 is door de gemeente een informatieavond gehouden, waarbij het voorontwerpbestemmingsplan is toegelicht en omwonenden en belangstellenden in de gelegenheid werden gesteld om vragen te stellen.

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de overlegpartners voor vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het voorontwerpbestemmingsplan is toegestuurd aan de provincie Utrecht, Rijkswaterstaat, Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, Gasunie, Stedin, Tennet, VRU en het Waterschap.

Naast Inspraak en overleg zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp. Deze komen in hoofdstuk 3 aan bod.



2 Overleg en inspraak

2.1 Vooroverleg reacties

In het kader van het bestuurlijk overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht, is per mail van 19 juli 2016 aan de vooroverlegpartners gevraagd om op- en/of aanmerkingen kenbaar te maken ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan “Jan Steenlaan”. Er zijn hierop vijf reacties ontvangen, waarvan 1 inhoudelijk.

Provincie Utrecht (ontvangen 26 juli 2016)

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke structuurvisie 2013-2018 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Reactie: Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Veiligheidsregio Utrecht (ontvangen 18 augustus 2016)

Vanuit het oogpunt van de externe veiligheid zijn geen belemmeringen ten aanzien van de ontwikkelingen in het plangebied.

Voor wat betreft het aspect bereikbaarheid voldoet de ontsluiting van het plangebied. Ten aanzien van de primaire bluswatervoorziening is de maximale afstand van de bluswatervoorziening tot de opstelplaats van een brandweervoertuig en de minimale wateropbrengst van de bluswatervoorziening van belang. Hiermee dient rekening gehouden te worden in het ontwerp.

Reactie: Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Gasunie (mail ontvangen 26 juli 2016)

Het voornoemde plan is door Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid.

Op grond van deze toetsing is de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie: Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Tennet (mail ontvangen 20 juli 2016)

TenneT heeft voor dit plan geen belang.

Reactie: Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Waterschap Vallei en Veluwe (mail ontvangen 15 augustus en 29 augustus 2016)

Het Waterschap geeft in haar reactie aan dat ze een uitwerking wil zien van de wijze waarop de initiatiefnemer wil omgaan met het hemelwater dat binnen het plangebied op verhard oppervlak valt.

Reactie: Op basis van gegevens waarover de gemeente nu beschikt kan worden geconcludeerd dat infiltratie van hemelwater binnen het plangebied waarschijnlijk haalbaar is, maar dat nader onderzoek nodig is om dit met zekerheid vast te stellen. Deze gegevens zijn achtereenvolgens:

- Ter plaatse van de Marisstraat (in de buurt van de Jan Steenlaan) is de ontwatering voldoende voor infiltratie van het hemelwater.



- De bodemgesteldheid is (op basis van het verkennende bodemonderzoek) waarschijnlijk geschikt voor infiltratie.

- De afkoppelkanskaart geeft aan dat het zuidelijk deel van het plangebied is aangemerkt als 'geschikt voor infiltratie' en het meest noordelijke deel als 'ongeschikt'.

Nader onderzoek moet zich met name richten op: De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaats en de doorlatendheid van de bodem ter plaatse (k-waarde). Zodra deze zijn vastgesteld, kunnen, tezamen met gegevens over het verharde oppervlak, bergingsberekeningen worden gemaakt.

In het bestemmingsplan worden de randvoorwaarden opgenomen waaraan de uiteindelijke omgevingvergunning wordt getoetst. Gedetailleerde berekeningen komen hier dan aan bod.

Conclusie: In de toelichting wordt de Waterparagraaf aangevuld met de gemeentelijke gegevens en de constatering dat nader onderzoek noodzakelijk is om vast te stellen of infiltratie haalbaar is.

2.2 Inspraak

Gedurende de periode van vrijdag 1 juli tot en met donderdag 25 augustus 2016 heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Jan Steenlaan" voor iedereen ter inzage gelegen. Er is één inspraakreactie ontvangen. Deze is hierna samengevat en van een reactie voorzien.

Inspraakreactie (ingekomen 18/07/2016, registratienr. 2016.05236) :

Betreft: grootte en hoogte woonzorggebouw, verkeerssituatie

Samenvatting

- a. Ondanks de aanpassingen gedaan aan het woonzorggebouw vinden insprekers het woonzorggebouw nog steeds erg groot en hoog;
- b. Inspreker geeft aan hierdoor minder zon te hebben;
- c. Inspreker is verbaasd over de omvang van het gebouw waarin 33 mensen en begeleiding in één gemeenschap komen te wonen;
- d. Inspreker vraagt zich af of er wel voldoende kopers zijn voor de woningen;
- e. Er is al veel autoverkeer en de verkeersdrukke gaat zeker toenemen;
- f. Er zal door de parkeerdrukke overlast ontstaan;
- g. Er wordt op de hoeken van de straat geparkeerd en de politie doet hier niets aan. De gemeente dient een verordening af te geven om te kunnen optreden;
- h. De straten zijn niet ingericht als 30 kilometer gebied;
- i. Inspreker vindt het vreemd dat het voorontwerp spreekt van een 30 kilometer zone (bladzijde 15, paragraaf 4.2).

Reactie gemeente:

- a. De maximale bouwhoogte in het voorontwerpbestemmingsplan bedraagt voor het gehele woonzorggebouw 11 meter. Deze maximale bouwhoogte is nodig om twee (bescheiden) hoogteaccenten aan te brengen nabij de entree aan de voorzijde van het gebouw. Dit betekent dat niet het gehele woonzorggebouw 11 meter hoog wordt. Behoudens de hoogteaccenten in de voorgevel wordt het woonzorggebouw niet hoger dan 10 meter. Dit zal worden aangepast op de verbeelding van het bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte wordt, met uitzondering van de twee gevelaccenten teruggebracht van 11 meter naar 10 meter. De achtergevels van het woonzorggebouw komen op circa 9 meter afstand, oplopend tot circa 12,5 meter afstand van de aangrenzende percelen, omdat het gebouw evenwijdig aan de Jan Steenlaan wordt gebouwd.



De hoogte van het woonzorggebouw wordt, ook gezien de afstand tot de achter gelegen percelen en woning van reclamant, ruimtelijk acceptabel gevonden. Het woon-zorggebouw wordt niet veel hoger dan de juridisch-planologische bouwmogelijkheden van de woningen en andere gebouwen in de directe omgeving en de afstand ten opzichte van de achter gelegen percelen is voldoende. Zie verder de beantwoording onder b. en c.

- b. Om een beeld te krijgen van de schaduwwerking van het woonzorggebouw is een bezonningsstudie uitgevoerd (Zonstudie omgeving Jan Steenlaan, 30 augustus 2016 en aanvulling 22 september 2016). Conclusie naar aanleiding van deze studie is dat de nieuwbouw alleen in het voor- en najaar in de vroege ochtenduren schaduw veroorzaakt op het perceel van inspreker. Deze beperkt zich tot het achterste deel van de tuin. In de zomer en winter werpt het nieuwe gebouw geen (extra) schaduw op het perceel van inspreker. De uitkomst van de bezonningsstudie vormt geen aanleiding om de grootte of hoogte van het gebouw aan te passen.
- c. Deze opmerking van inspreker wordt gerelateerd aan de inspraak onder a. waarin de grootte van het gebouw als te omvangrijk wordt bestempeld. Door de veranderingen in de zorg is er behoefte aan voorzieningen waarbij cliënten worden begeleid bij het (zelfstandig) wonen. Deze woningen moeten geschikt zijn voor verschillende doelgroepen en waar mogelijk of wenselijk zelfstandig verhuurbaar. Dit heeft weer gevolgen voor de indeling en locatie van de gebouwen. In het nieuwe gebouw is een aantal vormen van wonen en woonbegeleiding mogelijk. Er zijn overdag 2 begeleiders aanwezig en in de nacht is er begeleiding in de vorm van een slaapdienst. Een dergelijke mate van flexibiliteit kan niet worden aangeboden bij de nu bestaande kleinschalige vestigingen. In het nieuw te bouwen woonzorggebouw kan deze flexibiliteit wel worden gerealiseerd. Er komen 9 appartementen met 1 gemeenschappelijke inloop gericht op individueel wonen en 24 studio's met 4 gemeenschappelijke woon-/ eetruimtes, waarbij elke bewoner een woning met eigen voordeur heeft, gecombineerd met intensievere begeleiding. Het te realiseren woonprogramma komt overeen met de hiervoor genoemde uitgangspunten flexibel, eventueel zelfstandig verhuurbaar en adequate mogelijkheden voor begeleiding.
- d. De vijftien te realiseren woningen zijn sociale huurwoningen.
- e. Vanwege de wijzingen van het type woningen zal het aantal verkeersbewegingen inderdaad toenemen. De straten in de omgeving van het bouwplan hebben echter voldoende restcapaciteit dit extra verkeer te verwerken.
Op 6 juli van dit jaar heeft de gemeenteraad het Tienpuntenplan Verkeer aangenomen. Een van de projecten in dat plan genoemd is het verbeteren van de oversteek over de De Geerenweg van en naar de sportvelden en het verbeteren van de verkeerscirculatie in de aanliggende straten, onder andere de Jan Steenlaan. Uitvoering van dit project staat gepland voor 2018.
- f. Het bouwplan zelf voorziet in de aanleg van 25 parkeerplaatsen en voldoet daarmee ruimschoots aan de opgelegde parkeernorm.
- g. Op de hoek van de straat parkeren is niet toegestaan en handhaving van de verkeersregels is het aangewezen middel om dat tegen te gaan. De politie en BOA's hebben vanuit de wetgever voldoende juridische middelen om te handhaven. Daar is geen aparte verordening van de gemeente voor nodig. Verkeershandhaving is geen onderwerp dat onderdeel uitmaakt van een bestemmingsplan.
- h. Het verkeersregiem van een weg en de daarbij behorende uitvoering zijn geen onderwerpen welke onderdeel uitmaken van een bestemmingsplan. Er is geen wetgeving die inrichting van 30 km/uur straten voorschrijft.
- i. In de tekst staat de term '30 km gebied'. Het woord zone wordt gebruikt in de context van de geluidszone van de A1.

**Conclusie:**

De inspraakreactie heeft ertoe geleid dat de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid met het opnemen van de resultaten van de bezonningsstudie. Ook wordt de maximale bouwhoogte van het woonzorggebouw in het bestemmingsplan teruggebracht van 11 meter naar 10 meter. Alleen ter plaatse van de hoogteaccenten in de voorgevel van het gebouw blijft de maximale bouwhoogte 11 meter. De verbeelding wordt aangepast zodat dit juridisch planologisch wordt vastgelegd.



3 Ambtshalve aanpassingen

Toelichting:

- Paragraaf 3.3.3 over de Visie Wonen 2012 is uitgebreid met een inhoudelijke beschrijving van de Visie wonen 2016 (concept).
- Paragraaf 4.2 Geluid. In de tekst is toegevoegd dat de hogere grenswaarde is aangevraagd.
- Paragraaf 4.6 Flora en Fauna. Toegevoegd is het resultaat van de actualiserende veldinventarisatie “Vleermuizen en vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen ter plaatse en direct rond de nieuwbouw aan de Jan Steenlaan te Baarn”(Adviesbureau Mertens, september 2016). Het eindrapport is tevens als bijlage bij de toelichting opgenomen. Conclusie is dat de realisatie en uitvoering van het plan aan de Jan Steenlaan niet in strijd is met het gestelde binnen de Flora- en faunawet.
- Paragraaf 5.2.2. Regels. Is uitgebreid met een beschrijving van de bestemming “Verkeer-Verblijf” omdat de beide parkeerkoffers deze bestemming, gezien de openbaarheid ervan, krijgen toegevoegd.

Verbeelding

Op de verbeelding zijn de twee parkeerkoffers, omdat het openbare parkeerplaatsen zijn, bestemd als Verkeer-Verblijf (V-V) in plaats van de bestemming “Wonen” en aanduiding “parkeerterrein”.

Regels

Toegevoegd zijn de bestemmingsregels voor de bestemming Verkeer-Verblijf. Bij de bestemming “Wonen” vervalt artikel 4.1.d. omdat de aanduiding “parkeerterrein” hierdoor niet meer nodig is.