

Aan de bewoner(s) van dit adres

Stationsweg 18

3743EN BAARN

Datum : 21 april 2021

Onderwerp : ontwikkeling Zandvoortweg achter 140 te Baarn

Geachte heer/mevrouw,

U ontvangt deze brief omdat u eigenaar/bewoner bent van een van de panden rondom Zandvoortweg achter 140 te Baarn. Wij willen u graag over het volgende informeren:

In 2016 is voor de locatie een principeverzoek goedgekeurd door de gemeenteraad voor de bouw van vier vrijstaande woningen, de ontwikkeling is toen niet doorgezet. Het plan betrof toen de percelen grond achter Zandvoortweg 140 én 142. Vanaf 2016 tot heden is getracht een ontwikkeling voor beide percelen grond contractmatig vast te leggen. Dit is helaas niet gelukt. De grondeigenaar van perceel 3121 heeft ons verzocht de ontwikkeling voor alleen dit perceel voort te zetten.



**Kadastrale kaart met perceel 3121
principeverzoek.**



Verbeelding plan 2016 goedgekeurd

In 2017 heeft de grondeigenaar met omwonenden tijdens een informatiebijeenkomst gesproken over de bouw van vier vrijstaande woningen voor beide percelen. In 2018 is een aangepast plan besproken met omwonenden met respectievelijk tien en later acht eengezinswoningen.

U als omwonenden heeft op dit laatste plan uit 2018 duidelijk te kennen gegeven dat deze invulling niet bespreekbaar is. U heeft de grondeigenaar aan de hand van enquêtes en een brief naar de gemeenteraad duidelijk gemaakt dat u liever het oorspronkelijke plan van vrijstaande woningen (één laag met kap) voorziet op deze locatie.

Eind 2019 zijn wij betrokken door de grondeigenaar om de ontwikkeling voor alleen perceel 3121 (dus alleen achter Zandvoortweg 140) verder op te pakken. Er hebben diverse overleggen plaatsgevonden met de gemeente Baarn.

Zodoende zijn wij tot een plan gekomen, waarvan wij u de tekening als bijlage bij deze brief toesturen.

De nieuwe bebouwing zal de natuurlijke erfgrenzen volgen. De twee vrijstaande woningen zullen bestaan uit één laag met een kap. De maximale goothoogte bedraagt 3 meter met een nokhoogte van 9 meter. Kleinschaligheid in bouwvolume met een ruime en overzichtelijke setting van het openbare gebied wordt hierbij tot doel gesteld.

De (eigen) toegangsweg is circa 5.6 meter breed en ter hoogte van de drie parkeerplaatsen voor bezoekers (conform parkeernota gemeente Baarn) is de toegangsweg circa 3.6 meter breed. Daarnaast krijgen beide woningen een parkeerplaats op eigen terrein.

Op het perceel bevinden zich veel bestaande bomen, deze kunnen en zullen behouden blijven met uitzondering van enkele bomen midden op het terrein die in de bouwvlakken vallen (naar verwachting slechts twee). In de eerder genoemde bijlage kunt u zien aan de hand van foto's om welke bomen dit gaat. Omdat wij ook voor behoud van bomen en groen zijn, zullen wij in elk geval twee nieuwe bomen aanplanten op het terrein.

De gemeente Baarn is stedenbouwkundig betrokken geweest bij het plan in de bijlage. Vereist is dat wij wederom participeren met de omwonenden alvorens het plan officieel in te dienen bij de gemeente Baarn.

Wij kunnen ons voorstellen dat u, als direct betrokkenen, na het lezen van deze brief en het bestuderen van de bijlagen, mogelijk meer informatie wenst of vragen heeft. Door de huidige omstandigheden met COVID-19 is het niet mogelijk om met alle omwonenden een fysieke bijeenkomst te organiseren. Derhalve verzoeken wij u om per e-mail binnen 2 weken na ontvangst van deze brief uw bevindingen kenbaar te maken, indien gewenst of nodig kunnen wij de plannen met u middels videomeeting bespreken. De gemeente zal dan tevens als toehoorder aanwezig zijn bij een videomeeting. U kunt een e-mail sturen met uw opmerkingen/vragen of verzoeken aan laura@rv-o.nl.

Het college van B&W zal de uitkomsten en bevindingen van de participatie /informatie-bijeenkomsten meenemen in haar verdere overwegingen en besluitvorming ten aanzien van het principeverzoek.

Met vriendelijke groet,
RV&O B.V.

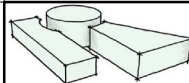
Laura Rademaker-Besselsen
Projectontwikkelaar

Bijlage : ontwerpboek architect

2 villa's aan de Zandvoortweg te Baarn



Rademaker Vastgoed & Ontwikkeling
kerstraat 87 3764 CS Soest tel.: 035-8885569
internet: www.rv-o.nl email: info@rv-o.nl



Roozendaal
Architect

Roozendaal Architect
Twickellaan 49 1333 ZA Almere tel.: 036-5232404
internet: www.roozendaalarchitecten.nl email: info@roozendaalarchitecten.nl

VOORBLAD

schaal:	-	get.:	30-01-2020	wijz. A:	30-03-2020	wijz. B:	22-06-2020
tekenaar:	PRO	wijz. C:	21-04-2021	wijz. D:		wijz. E:	

werknr.:
42-019

blad:
00



RENVOOI

oppervlaktes	kavel	bouwvlak	%
3121	1184m ²	0m ²	0%



nok / bouw- en goothoogtes



bestaande bebouwing



bestaande bomen



+2.78 hoogte maat



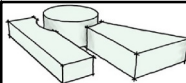
BK ondergrondse brandkraan



RV&O

Rademaker Vastgoed & Ontwikkeling

kerstraat 87 3764 CS Soest tel.: 035-8885569
internet: www.rv-o.nl email: info@rv-o.nl



Roozendaal
Architect

Roozendaal Architect

Twickellaan 49 1333 ZA Almere tel.: 036-5232404
internet: www.roozendaalarchitecten.nl email: info@roozendaalarchitecten.nl

SITUATIE BESTAAND

schaal:	1:500	get.:	30-01-2020	wijz. A:	-	wijz. B:	
tekenaar:	PRO	wijz. C:		wijz. D:		wijz. E:	

werknr.:
42-019

blad:

01



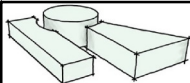
RENVOOI

oppervlaktes	kavel	bouwvlak	%
A	388m ²	87m ²	22%
B	435m ²	87m ²	20%

-  nok / bouw- en goothoogtes
-  bestaande bebouwing
-  bestaande bomen
-  parkeerplaats
-  entree
-  BK ondergrondse brandkraan



Rademaker Vastgoed & Ontwikkeling
kerstraat 87 3764 CS Soest tel.: 035-8885569
internet: www.rv-o.nl email: info@rv-o.nl



Roozendaal
Architect

Roozendaal Architect
Twickellaan 49 1333 ZA Almere tel.: 036-5232404
internet: www.roozendaalarchitecten.nl email: info@roozendaalarchitecten.nl

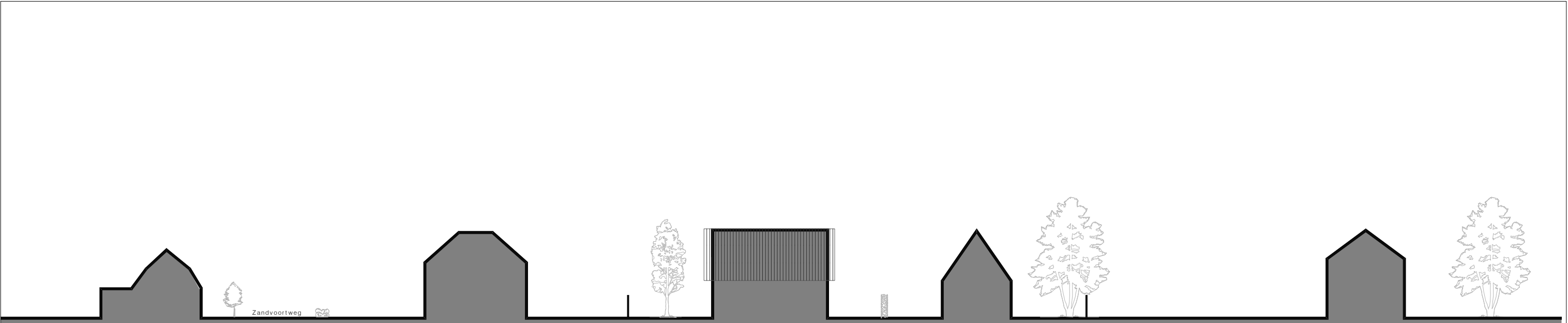
SITUATIE NIEUW

schaal:	1:500	get.:	30-01-2020	wijz. A:	30-03-2020	wijz. B:	22-06-2020
tekenaar:	PRO	wijz. C:		wijz. D:		wijz. E:	

werknr.:
42-019

blad:

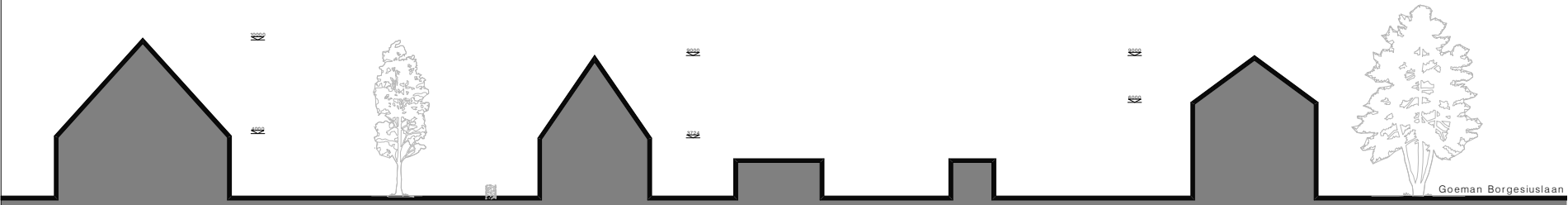
02



profielsnede A-A

woning A

woning B

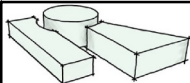


profielsnede B-B

woning A



Rademaker Vastgoed & Ontwikkeling
kerstraat 87 3764 CS Soest tel.: 035-8885569
internet: www.rv-o.nl email: info@rv-o.nl



Roozendaal
Architect

Roozendaal Architect
Twickellaan 49 1333 ZA Almere tel.: 036-5232404
internet: www.roozendaalarchitecten.nl email: info@roozendaalarchitecten.nl

PROFIELSNEDEN

schaal: 1:1500 / 400	get.: 21-04-2021	wijz. A: -	wijz. B: -
tekenaar: PRO	wijz. C:	wijz. D:	wijz. E:

werknr.:
42-019

blad:
03



A



B

Twee bomen te verwijderen.



C

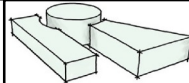


D



RV&O

Rademaker Vastgoed & Ontwikkeling
kerstraat 87 3764 CS Soest tel.: 035-8885569
internet: www.rv-o.nl email: info@rv-o.nl



Roosendaal
Architect

Roosendaal Architect

Twickellaan 49 1333 ZA Almere tel.: 036-5232404
internet: www.roosendaalarchitecten.nl email: info@roosendaalarchitecten.nl

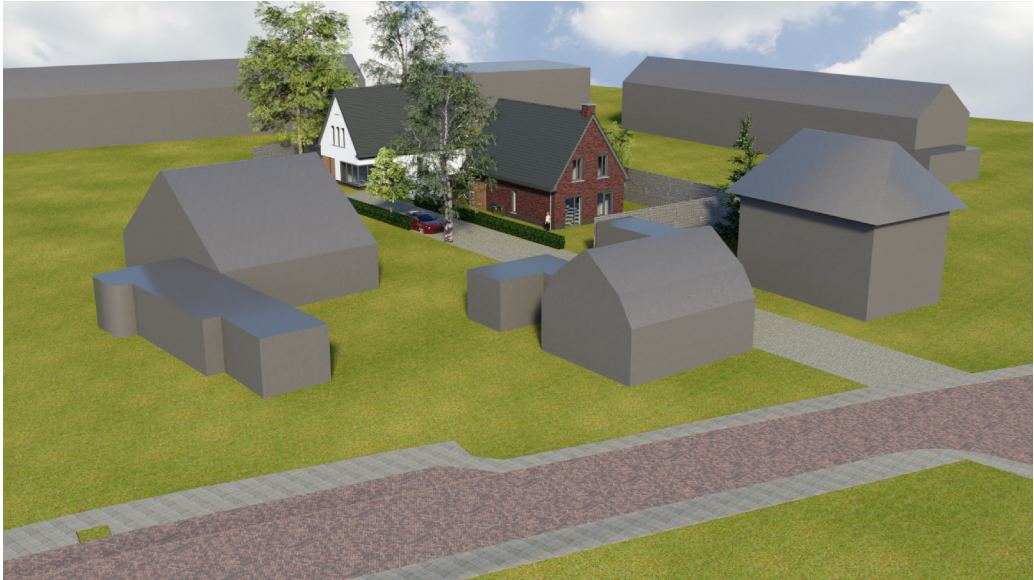
FOTO'S BESTANDE BOMEN

schaal:	1:500	get.:	30-03-2020	wijz. A:	wijz. B:
tekenaar:	PRO	wijz. C:	wijz. D:	wijz. E:	

werknr.:
42-019

blad:

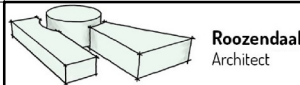
04



werknr.:
42-019

RV&O

Rademaker Vastgoed & Ontwikkeling
kerstraat 87 3764 CS Soest tel.: 035-8885569
internet: www.rv-o.nl email: info@rv-o.nl



Roozendaal Architect
Twickellaan 49 1333 ZA Almere tel.: 036-5232404
internet: www.roozendaalarchitecten.nl email: info@roozendaalarchitecten.nl

IMPRESSIES

schaal:	1:500	get.:	30-01-2020	wijz. A:	22-06-2020	wijz. B:
tekenaar:	PRO	wijz. C:		wijz. D:		wijz. E:

blad:
05

Adressenlijst bewoners

Straat	Huisnr	Postcode	Plaatsnaam
Zandvoortweg	140	<u>3741 BJ</u>	BAARN
Zandvoortweg	142	<u>3741 BJ</u>	BAARN
Zandvoortweg	144	<u>3741 BJ</u>	BAARN
Zandvoortweg	136	<u>3741 BJ</u>	BAARN
Zandvoortweg	144A	<u>3764 BJ</u>	BAARN
Zandvoortweg	146	<u>3741BJ</u>	BAARN
Zandvoortweg	148	<u>3741BJ</u>	BAARN
Zandvoortweg	150	<u>3741BJ</u>	BAARN
Zandvoortweg	132	<u>3741BJ</u>	BAARN
Zandvoortweg	134	<u>3741BJ</u>	BAARN
Zandvoortweg	134A	<u>3741BJ</u>	BAARN
J.F. Kennedylaan	25a	<u>3741EA</u>	BAARN
J.F. Kennedylaan	25b	<u>3741EA</u>	BAARN
J.F. Kennedylaan	25c	<u>3741EA</u>	BAARN
J.F. Kennedylaan	25d	<u>3741EA</u>	BAARN
J.F. Kennedylaan	25e	<u>3741EA</u>	BAARN
J.F. Kennedylaan	25f	<u>3741EA</u>	BAARN
J.F. Kennedylaan	25g	<u>3741EA</u>	BAARN
J.F. Kennedylaan	1	<u>3741EA</u>	BAARN
J.F. Kennedylaan	3	<u>3741EA</u>	BAARN
J.F. Kennedylaan	5	<u>3741EA</u>	BAARN
J.F. Kennedylaan	7	<u>3741EA</u>	BAARN
J.F. Kennedylaan	9	<u>3741EA</u>	BAARN
J.F. Kennedylaan	11	<u>3741EA</u>	BAARN
J.F. Kennedylaan	13	<u>3741EA</u>	BAARN
J.F. Kennedylaan	15	<u>3741EA</u>	BAARN
J.F. Kennedylaan	27	<u>3741EA</u>	BAARN
J.F. Kennedylaan	29	<u>3741EA</u>	BAARN
J.F. Kennedylaan	31	<u>3741EA</u>	BAARN
J.F. Kennedylaan	33	<u>3741EA</u>	BAARN
J.F. Kennedylaan	13A	<u>3741EA</u>	BAARN
J.F. Kennedylaan	13B	<u>3741EA</u>	BAARN
J.F. Kennedylaan	13C	<u>3741EA</u>	BAARN
J.F. Kennedylaan	13D	<u>3741EA</u>	BAARN
J.F. Kennedylaan	13E	<u>3741EA</u>	BAARN
Goeman Borgesiuslaan	1	<u>3741CP</u>	BAARN
Goeman Borgesiuslaan	3	<u>3741CP</u>	BAARN
Goeman Borgesiuslaan	5	<u>3741CP</u>	BAARN
Goeman Borgesiuslaan	7	<u>3741CP</u>	BAARN
Goeman Borgesiuslaan	9	<u>3741CP</u>	BAARN
Goeman Borgesiuslaan	11	<u>3741CP</u>	BAARN
Goeman Borgesiuslaan	13	<u>3741CP</u>	BAARN
J.F. Kennedylaan	17	<u>3741EA</u>	BAARN
J.F. Kennedylaan	19	<u>3741EA</u>	BAARN
J.F. Kennedylaan	21	<u>3741EA</u>	BAARN
J.F. Kennedylaan	23	<u>3741EA</u>	BAARN
J.F. Kennedylaan	25	<u>3741EA</u>	BAARN
Zandvoortweg	69	<u>3741BB</u>	BAARN
Zandvoortweg	69A	<u>3741BB</u>	BAARN

Zandvoortweg	71	<u>3741BB</u>	BAARN
Zandvoortweg	71A	<u>3741BB</u>	BAARN
Zandvoortweg	71B	<u>3741BB</u>	BAARN
Zandvoortweg	73	<u>3741BB</u>	BAARN
Kastanjelaan	34	<u>3741CN</u>	BAARN
Zandvoortweg	129	<u>3741BC</u>	BAARN
Zandvoortweg	131	<u>3741BC</u>	BAARN
Zandvoortweg	133	<u>3741BC</u>	BAARN
Zandvoortweg	135	<u>3741BC</u>	BAARN
Zandvoortweg	137	<u>3741BC</u>	BAARN
Zandvoortweg	139	<u>3741BC</u>	BAARN

[REDACTED]

Verzonden: donderdag 29 april 2021 14:29

Aan: Laura Rademaker-Besselsen <laura@rv-o.nl>

Onderwerp: ontwikkeling Zandvoortweg achter 140 Baarn

Goedendag Laura,

Wat een prachtig plan! Ik vraag mijzelf alleen af waarom de nokhoogte maar 9 meter is en de goothoogte 3 meter. Op 1 huis na is de hele buurt 2 bouwlagen en een kap. Maar dat zal vast een weloverwogen beslissing geweest zijn.

Ik hoop dat jullie na alle vertraging snel kunnen beginnen met de realisatie van de woningen.

Succes!

Vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Bewoner bijlage 2

Verzonden: donderdag 20 mei 2021 11:54

Aan: Laura Rademaker-Besselsen <laura@rv-o.nl>

Onderwerp: ontwikkeling Zandvoortweg achter 140 te Baarn

RV&O B.V.

t.a.v. Laura Rademaker-Besselsen

Geachte mevrouw,

Hierbij mijn reactie op Uw schrijven van 12 mei 2021.

Hierbij maak ik bezwaar tegen de situering van de bezoekers parkeerplaatsen

De bezoekers parkeerplaatsen niet te situeren tegen de erfgrens van Zandvoortweg 142, maar achter de schutting van het huis Zandvoortweg 140. Op eigen erf van de woningen kan ook een 2^e parkeerplaats gemaakt worden, deze kan dan tevens gebruikt worden voor bezoekers.

Dat de (eigen) toegangsweg tot de woningen gaat bestaan uit een verkeerslawaaï absorberende bestrating, dit om het wooncomfort van mij te waarborgen.

Het niveau van de grond van Zandvoortweg 142 ligt beduidend lager dan de grond achter Zandvoortweg 140, welke maatregelen worden er genomen om wateroverlast te voorkomen?

De erfafscheiding waar gaat deze uit bestaan, groenvoorziening, hout of duurzaam materiaal b.v. kunststof?

Wanneer wordt er een begin gemaakt met de werkzaamheden, hiervan graag een tijdige melding i.v.m. de uitvoering van mijn hobby.

Specifiek een vraag voor de Gemeente Baarn:

Hoeveel woningen mag ik realiseren op mijn perceel?

Is het volume wat op Zandvoortweg 140 en daarachter is en wordt gerealiseerd leidend voor het aantal woningen wat kan worden gerealiseerd op het perceel Zandvoortweg 142?

Met vriendelijke groeten,

[Handwritten signature]

Respons naar Bewoner bijlage 2

Van: Laura Rademaker-Besselsen

Verzonden: vrijdag 21 mei 2021 08:50

Onderwerp: RE: ontwikkeling Zandvoortweg achter 140 te Baarn

Beste [REDACTED],

Hartelijk dank voor uw duidelijke reactie op het plan.

Hieronder reageer ik vast schriftelijk op uw opmerkingen:

1. Bezoekers parkeren niet op de toegangsweg tegen perceel nr 142 aan maar op eigen terrein; dit moet ik opnemen met de gemeente. Vanuit de gemeente Baarn is de wens voor parkeren bezoekers niet op eigen terrein. Ik ga deze vraag uitzetten.
2. De toegangsweg zal bestraat worden met vermoedelijk betonklinkers, dus het grind wordt verwijderd. E.e.a. kan na bestemmingswijziging en voor het indienen van de vergunning met u afgestemd worden. De aanleg van de weg moet wel aan de eisen van de gemeente Baarn voldoen.
3. Niveauverschil; dit klopt, wij hebben ook al metingen uit laten voeren. De gemeente bepaalt het peil begane grond vloer van de woning. Hemelwater zal op het terrein worden opgevangen middels infiltratiekragen. Hiervoor zullen wij een extern bureau in schakelen.
4. De erfafscheiding zal op het terrein van alle burens gehandhaafd blijven. Bij de perceelgrens van de woningen richting de nieuw aan te leggen weg zullen wij lage hagen plaatsen.
5. Start bouw is nog lastig te zeggen. Wij hopen derde kwartaal dit jaar de bestemmingswijziging in te dienen, dit neemt vaak 4-5 maanden in beslag. Daarna zullen wij de verkoop op gaan starten en de omgevingsvergunning indienen. Ik verwacht niet dat er bouwwerkzaamheden voor het tweede kwartaal van 2022 zullen plaatsvinden. Uiteraard zullen wij u tijdig informeren als start bouw bekend is.
6. Voor wat betreft uw vraag over uw eigen perceel moet ik u helaas verwijzen naar de gemeente. Ik vrees dat u pas antwoord op uw vraag zult krijgen als er daadwerkelijk een verzoek met plan wordt ingediend. Zoals u wellicht wel weet is er in 2016 door de gemeenteraad een principeverzoek goedgekeurd voor de bouw van 4 vrijstaande woningen verdeeld over de twee percelen. We kunnen dus de aanname doen dat u maximaal 2 vrijstaande woningen op uw perceel zou kunnen aanvragen bij de gemeente Baarn.

Ik verneem graag van u of bovenstaande nog een toelichting behoeft. Zo nodig plannen wij nog een afspraak in om alles te bespreken.

Met vriendelijke groet,

Laura Rademaker-Besselsen

Projectontwikkelaar

Mob. 06 30 57 62 52

Samenvatting participatie Zandvoortweg 140 Baarn

Aantal verzonden brieven: 60

Aantal reacties: 2

Reacties brieven

Bewoner bijlage 1

Bewoner bijlage 2

Positief	Neutraal	Negatief
1		
	1	

Opmerking positief:	Opmerking neutraal:	Opmerking negatief:
Prachtig plan, jammer dat de woningen zo laag moeten. Hopelijk worden deze huizen snel gebouwd.		
	Bezoekersparkeren niet op de weg maar op eigen terrein. Lawaaioverlast voorkomen door juiste verharding toe te passen weg. Denk aan wateroverlast (grondpeil). Graag melding als de bouwwerkzaamheden starten.	