



Reactienota
Zienswijzen
Bestemmingsplan Jacob van Lenne-
plan 39

gemeente Baarn
27 oktober 2021



Inhoudsopgave

I	Inleiding	3
1.1	Ter plaatse geldende bestemmingsplan	3
1.2	Procedure	3
2	Samenvatting en reactie op de zienswijzen	4
2.1	Zienswijze 1 (bewoner 1 Jacob van Lenneplaan)	4
2.2	Zienswijze 2 (bewoner 2 Jacob van Lenneplaan)	5
2.3	Zienswijze 3 (bewoner 3 Jacob van Lenneplaan)	6
2.4	Beelden bezonningsstudie	8



I Inleiding

Er is een bouwplan uitgewerkt om twee vrijstaande woningen te realiseren op de locatie Jacob van Lenneplan 39 te Baarn.

I.1 Ter plaatse geldende bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Wilhelminapark" (vastgesteld 21 december 2011). De beoogde locatie heeft de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". Binnen het perceel is één bouwvlak gesitueerd. Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan vanwege het aantal woningen en het bouwvlak. Er is een bestemmingsplan noodzakelijk om woningbouw planologisch juridisch mogelijk te maken.

I.2 Procedure

Om het plan mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan voorbereid op grond van hoofdstuk 3 Wro. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 5 maart 2021 tot en met donderdag 15 april 2021.



2 Samenvatting en reactie op de zienswijzen

Er zijn drie zienswijzen binnen de termijn ingediend.

Overzicht inspraakreacties:

Wie	Onderwerp	Ingekomen/verzonden op
Zienswijze 1	Zicht, privacy, groen, overlast, waarde beschermd dorpsgezicht	12 april 2021
Zienswijze 2	Bezonning, privacy, bomen, overlast, waarde beschermd dorpsgezicht, verkeersveiligheid	12 april 2021
Zienswijze 3	Locatie bouwvlak, heg en informatie bouwplannen	13 april 2021

2.1 Zienswijze 1 (bewoner 1 Jacob van Lenneplaan)

Betreft: Zicht, privacy, groen, overlast, waarde beschermd dorpsgezicht

Samenvatting zienswijze 1

- De locatie voor de woning links gezien vanuit de Jacob van Lenneplaan is dichter gesitueerd op de straat waardoor zicht en privacy voor de overburen wordt verminderd.
- Verzoek om met initiatiefnemer in overleg te treden over handhaven van heg en bomen.
- De statigheid van de laan wordt aangetast met de kap van een aantal bomen.
- Er wordt overlast verwacht van de uit te voeren werkzaamheden.
- De waarde van het beschermd dorpsgezicht is onderbelicht in het plan.
- Er mag in het huidige plan 1 woning op het perceel gesitueerd worden, daarom mag het nieuwe plan niet worden toegestaan.
- Door realisatie van een tweede inrit verdwijnen er bomen en wordt de laan aangetast.

Reactie gemeente zienswijze 1

- De tuin van de woning van de overburen is zichtbaar vanaf de openbare weg. De nieuwe woning op het perceel Jacob van Lenneplaan 39 is in het verlengde hiervan gesitueerd. Er is geen sprake van aantasting van privacy aangezien geen zicht vanuit de nieuwe woning is op de tuin, die er niet is vanaf straat, zijnde de openbare ruimte.
- Het is aan bewoners in de straat zelf om rechtstreeks met elkaar in overleg te treden. De gemeente heeft hierin vanuit de procedure van het bestemmingsplan geen rol. Het handhaven of verwijderen van heggen en bomen is (voor zover de kap van de bomen niet vergunningplichtig is) aan de eigenaar hiervan.
- Geen van de laanbomen worden gekapt, waardoor de statigheid van de laan niet wordt aangetast. Wel worden er 10 bomen op eigen terrein gekapt, waaronder 8 douglassparren, een zomereik en een appelboom. Een aantal douglassparren is dood of afstervend of anderzijds in slechte staat. De zomereik is zeer eenzijdig ontwikkeld en de appelboom is afstervend. Met de voor het plan noodzakelijke kap van deze 10 bomen gaan er daarmee geen waardevolle bomen verloren. De groene uitstraling blijft zoveel als mogelijk intact.
- Initiatiefnemer heeft zich met de werkzaamheden te houden aan de daarvoor gezette tijden. De gemeente houdt hier toezicht op.



- e. Het nieuwe bestemmingsplan is getoetst op de beschermde waarden zoals deze voortvloeien uit de beschrijving van het beschermd dorpsgezicht. Het bestemmingsplan pleegt hierop geen inbreuk. Daarnaast heeft MooiSticht het plan beoordeeld t.a.v. het beschermd dorpsgezicht. MooiSticht is tot de conclusie gekomen dat er ruimtelijk en landschappelijk gezien voor deze locatie geen bezwaar bestaat tegen een splitsing, waarbij de voorkeur uit gaat naar twee niet te al grote woningen. Het plan voldoet hieraan. Er zijn vanuit de gemeente, MooiSticht of de indieners van een zienswijze geen inhoudelijke motiveringen waarin wordt onderbouwd hoe het plan strijdig zou zijn met het beschermd dorpsgezicht.
- f. In het vigerende bestemmingsplan is 1 woning toegestaan. Daarom is er een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk om planologisch 2 woningen toe te staan. In dit bestemmingsplan is met ruimtelijke argumenten onderbouwd waarom 2 woningen op deze locatie acceptabel zijn. Deze nieuwe situatie wordt daarmee juridisch mogelijk gemaakt volgens de daarvoor geldende procedure. Het feit dat dit niet past binnen het vigerende bestemmingsplan is geen reden om dit in een nieuw planologisch kader niet toe te staan.
- g. Bij de plaatsbepaling van de inrit is een zorgvuldige afweging gemaakt ten aanzien van het duurzaam behoud van zoveel mogelijk bomen, in het bijzonder de laanbomen aan de Jacob van Lennepleaan. De locatie van de inrit is in de uiterste hoek van het perceel gepland. De afstand tot de laanbomen is hiermee zo groot mogelijk. Er worden geen laanbomen gekapt en er worden maatregelen genomen om deze te beschermen tijdens de werkzaamheden.

Conclusie zienswijze 1

De zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.

2.2 Zienswijze 2 (bewoner 2 Jacob van Lennepleaan)

Betreft: Bezonnning, privacy, bomen, overlast, waarde beschermd dorpsgezicht, verkeersveiligheid

Samenvatting zienswijze 2

- a. De woning links gezien vanuit de Jacob van Lennepleaan gaat zicht en ochtendzon beperken voor de direct naastgelegen burens. Er is geen bezonningsstudie gedaan.
- b. Verzoek om met de initiatiefnemer in overleg te treden over handhaven en/of plaatsen van (groene) erfafscheiding ten behoeve van privacy.
- c. Er is niet gekeken naar de gezondheid van de bomen tussen Jacob van Lennepleaan 37 en 39, waardoor het bestemmingsplan niet compleet is.
- d. Er wordt overlast verwacht van de uit te voeren werkzaamheden.
- e. De waarde van het beschermd dorpsgezicht is onderbelicht in het plan.
- f. De verkeersveiligheid kan niet worden gegarandeerd omdat toevoeging van een woning voor veel extra verkeer zorgt.
- g. Er mag in het huidige plan 1 woning op het perceel gesitueerd worden, daarom mag het nieuwe plan niet worden toegestaan.

Reactie gemeente zienswijze 2

- a. Initiatiefnemer heeft een bezonningsstudie uit laten voeren. De bezonnning is in beeld gebracht voor december, juni en maart zowel bestaande als nieuwe situatie met aanwezige bomen. De bezonnning in maart bestaande en nieuwe situatie is ook zonder bomen in beeld gebracht. Er kan worden geconcludeerd dat de bestaande bomen op de perceelsgrens tussen Jacob van Lennepleaan 37 en 39 voor een zodanige schaduwwerking zorgen dat de scha-



duw van de bebouwing zowel in de bestaande als de nieuwe situatie in het niet valt. De schaduwwerking zonder bomen is in de nieuwe situatie niet groter dan in de bestaande situatie. Zie hiervoor bijgaande afbeeldingen.

- b. Het is aan bewoners in de straat zelf om rechtstreeks met elkaar in overleg te treden. De gemeente heeft hierin vanuit de procedure van het bestemmingsplan geen rol. Het handhaven of verwijderen van heggen en bomen is (voor zover de kap van de bomen niet vergunningplichtig is) aan de eigenaar hiervan.
Het enige toetsingskader wat de gemeente kan hanteren in het kader van privacy is het burgerlijk wetboek, in het geval de woningen binnen 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens staan. Dat is met dit bestemmingsplan niet het geval. In algemene zin maakt de gemeente wel een totale ruimtelijke afweging. Conclusie in die afweging is dat de situering van de bouwvlakken niet tot onevenredige aantasting leidt.
- c. Deze bomen hoeven niet te worden gekapt als gevolg van het plan. Daarmee maakt het onderzoek naar de staat van deze bomen geen onderdeel uit van de haalbaarheid van het bestemmingsplan.
- d. Initiatiefnemer heeft zich met de werkzaamheden te houden aan de daarvoor gezette tijden. De gemeente houdt hier toezicht op.
- e. Het nieuwe bestemmingsplan is getoetst op de beschermde waarden zoals deze voortvloeien uit de beschrijving van het beschermd dorpsgezicht. Het bestemmingsplan pleegt hierop geen inbreuk. Daarnaast heeft MooiSticht het plan beoordeeld t.a.v. het beschermd dorpsgezicht. MooiSticht is tot de conclusie gekomen dat er ruimtelijk en landschappelijk gezien voor deze locatie geen bezwaar bestaat tegen een splitsing, waarbij de voorkeur uit gaat naar twee niet te al grote woningen. Het plan voldoet hieraan. Er zijn vanuit de gemeente, MooiSticht of de indieners van een zienswijze geen inhoudelijke motiveringen waarin wordt onderbouwd hoe het plan strijdig zou zijn met het beschermd dorpsgezicht.
- f. De toevoeging van 1 woning zorgt slechts in zeer beperkte mate voor extra verkeersbewegingen. De verkeersveiligheid zal hierdoor niet aantoonbaar verslechteren.
- g. In het vigerende bestemmingsplan is 1 woning toegestaan. Daarom is er een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk om planologisch 2 woningen toe te staan. In dit bestemmingsplan is met ruimtelijke argumenten onderbouwd waarom 2 woningen op deze locatie acceptabel zijn. Deze nieuwe situatie wordt daarmee juridisch mogelijk gemaakt volgens de daarvoor geldende procedure. Het feit dat dit niet past binnen het vigerende bestemmingsplan is geen reden om dit in een nieuw planologisch kader niet toe te staan.

Conclusie zienswijze 2

De zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.

2.3 Zienswijze 3 (bewoner 3 Jacob van Lenneplaan)

Betreft: Locatie bouwvlak, heg en informatie bouwplannen

Samenvatting zienswijze 3

- a. De locatie zoals getekend in het bestemmingsplan is goed.
- b. Verzoek om de heg tussen Jacob van Lenneplaan 39 en 41 in stand te houden zoals deze is.
- c. Verzoek om tijdig te worden geïnformeerd over de bouwplannen.

Reactie gemeente zienswijze 3



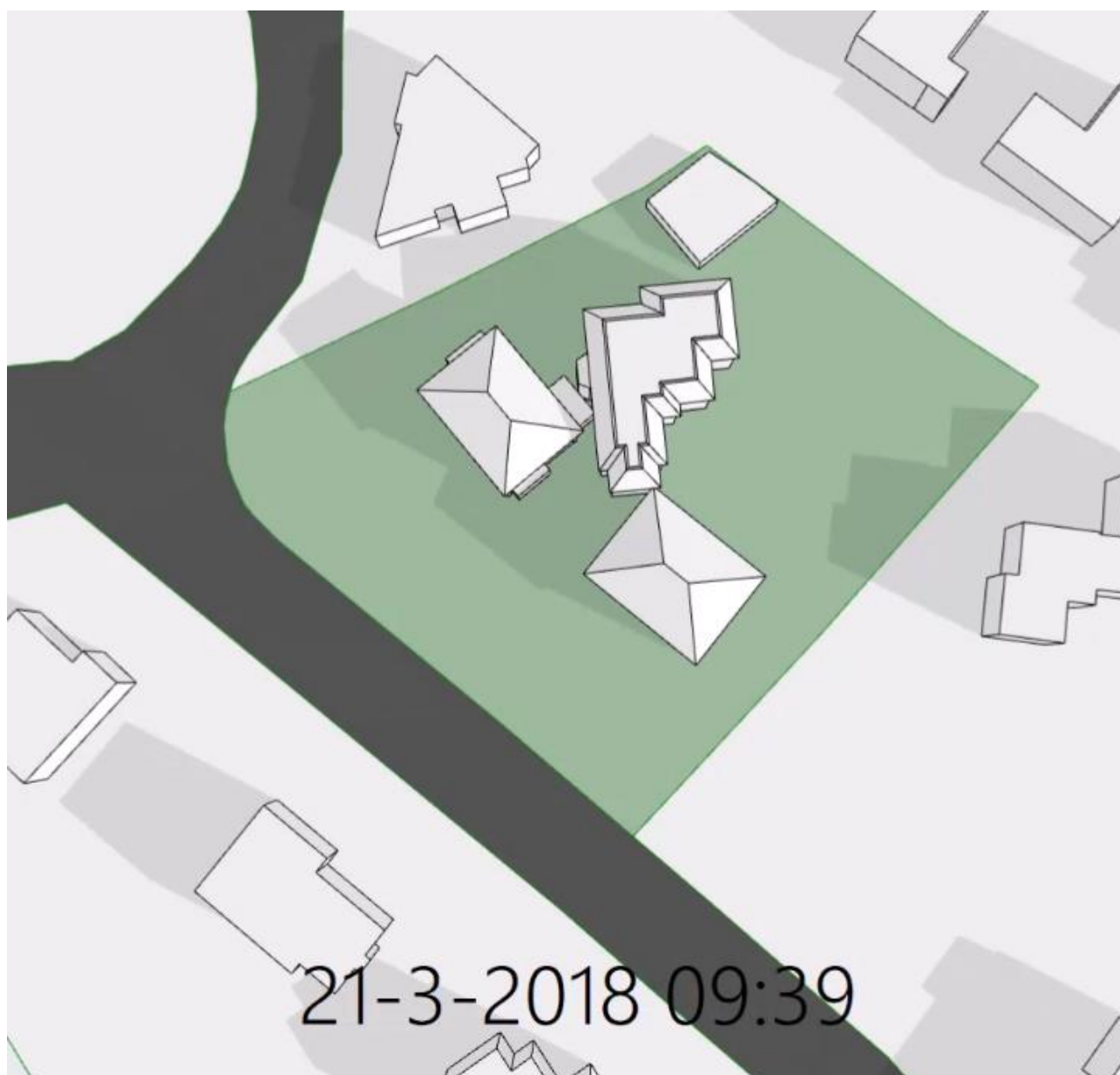
- a. Op basis van ruimtelijke argumenten is gekozen voor de nieuwe situering van de bouwvlakken. Deze worden passend in de omgeving geacht.
- b. Het is aan bewoners in de straat zelf om rechtstreeks met elkaar in overleg te treden. De gemeente heeft hierin vanuit de procedure van het bestemmingsplan geen rol. Het handhaven of verwijderen van heggen en bomen is (voor zover de kap van de bomen niet vergunningplichtig is) aan de eigenaar hiervan.
- c. Het is aan de initiatiefnemer om met de omwonenden te communiceren over de bouwplannen. Het logische moment hiervoor is tijdens of na de procedure voor de omgevingsvergunning. Als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure is er een informatieavond georganiseerd en zijn de omwonenden betrokken.

Conclusie zienswijze 3

De zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.



2.4 Beelden bezonningsstudie



Maart bestaande en nieuwe situatie zonder bomen



Maart bestaande en nieuwe situatie zonder bomen



Maart bestaande en nieuwe situatie zonder bomen



December bestaande situatie met bomen



December nieuwe situatie met bomen