



***Reactienota
Zienswijzen
Bestemmingsplan Ericastraat 16-18***

gemeente Baarn
14 september 2021



Inhoudsopgave

I	Inleiding	3
1.1	Ter plaatse geldende bestemmingsplan	3
1.2	Procedure	3
2	Samenvatting en reactie op de zienswijze	4
2.1	Zienswijze I (bewoner Ericastraat).....	4



I Inleiding

Er is een bouwplan uitgewerkt om 28 woningen te realiseren op de locatie Ericastraat 16-18. De locatie ligt tussen de Ericastraat, Ericahof, Dahliastraat en Bremstraat.

1.1 Ter plaatse geldende bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Nieuwe Oosterhei" (vastgesteld 25 september 2013). De beoogde locatie heeft de bestemmingen "Gemengd 2", "Wonen" en "Verkeer-Verblijfsgebied". Het plan is in strijd met de verschillende functies. Er is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk om woningbouw planologisch juridisch mogelijk te maken.

1.2 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 30 juli 2021 tot en met donderdag 9 september 2021.



2 Samenvatting en reactie op de zienswijzen

Er is 1 zienswijze binnen de termijn ingediend.

Overzicht inspraakreacties:

Wie	Onderwerp	Ingekomen/verzonden op
Zienswijze 1	Diversen	31 augustus 2021

2.1 Zienswijze 1 (bewoner Ericastraat)

Samenvatting zienswijze 1

- Het plangebied is integraal onderdeel van het gebied dat beschreven is in het bestemmingsplan "Nieuwe Oosterhei". Door een extra bestemmingsplan voor de nieuwe bebouwing ontbreekt de samenhang met het bestaande bestemmingsplan.
- In de paragraaf "Gemeentelijk Beleid" wordt de link naar het omvattende bestemmingsplan niet gelegd.
- Tijdens de sloop van het huidige kantoorpand (verzwaarde garagevloeren), kan er schade ontstaan aan de omliggende bebouwing. De huidige bewoners willen een garantstelling door middel van een nulmeting en een herstelregeling.
- De bebouwing voldoet niet aan de "Visie Wonen" van de gemeente Baarn uit 2019. Er worden geen woningen gerealiseerd in de sector middeldure koop.
- De gemeente had zich sterk moeten maken voor de belangen van alle bewoners van de "Nieuwe Oosterhei". Ze hebben zich blind gestaard op het realiseren van woonruimte.
- Omdat de gemeente eigenaar was van een gedeelte van het plan, konden ze een vinger in de pap houden bij de realisatie. Ze hebben dit deel echter verkocht aan de projectontwikkelaar, waardoor ze volledig aan hem overgeleverd zijn.
- Parkeerruimte en trottoir zouden, volgens het welstandsbeleid, onderdeel moeten zijn van de openbare ruimte, hieraan wordt niet voldaan.
- De parkeernorm, die in het extra bestemmingsplan wordt gehaald, gaat ten koste van de parkeerplaatsen die nu beschikbaar zijn voor de "Nieuwe Oosterhei".
- De bewoners van de omliggende straten zijn tijdens de informatieavonden vals voorgelicht over het aantal vrije parkeerplaatsen. Na deze informatieavonden zijn de plannen ingrijpend gewijzigd.
- Een gedeelte van de parkeerplekken is ook al gebruikt bij het bepalen van de parkeernorm voor voorgaande projecten.
- Er ontstaat een juridisch ingewikkelde situatie, omdat gebruikers van de openbare weg "Ericastraat" zich bij sommige huisnummers op particulier terrein bevinden.
- De bestemmingsbeschrijvingen wijken af van het bestemmingsplan "Nieuwe Oosterhei", waarnaar wordt verwezen.
- De gebruikte formulering betreffende 'wel dan niet overgenomen' regels, brengt geen duidelijkheid en laat in het midden wat er dan eventueel wel zal gelden.
- De voorlichtingsbijeenkomsten voor de buurt zijn niet vermeld in dit hoofdstuk. Ook de verwijzing naar het gemaakte verslag ontbreekt.
- Er is sprake van niet bestaande verwijzingen binnen dit concept bestemmingsplan.



Reactie gemeente zienswijze I

- a. Onder de systematiek van de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het gebruikelijk om voor een perceel of een gedeelte van een reeds vigerend bestemmingsplan middels een partiele herziening een nieuw bestemmingsplan op te stellen welke enkel voor dat betreffende gebied van toepassing is. Een dergelijke partiele herziening van een bestemmingsplan, ook wel postzegelbestemmingsplan genoemd, is een volwaardig wettelijk bindend document. De samenhang met het bestaande bestemmingsplan is niet aan de orde daar het postzegelbestemmingsplan op deze specifieke locatie het vigerende bestemmingsplan zal vervangen.
- b. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in artikel 3.3.4 verwezen naar het vigerende bestemmingsplan “Nieuwe Oosterhei”, vastgesteld d.d. 25 september 2013.
- c. Schade welke kan ontstaan tijdens de sloopt van het huidige kantoorpand is geen ruimtelijk afwegingskader voor een bestemmingsplan. Dit betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen de eigenaar van het kantoorpand en de omwonenden. De gemeente zal de eigenaar verzoeken om op dit onderdeel actie te ondernemen.
- d. In het plan zijn 28 woningen opgenomen. Daar het om meer dan 10 woningen gaat is het afwegingskader woningbouw uit de visie wonen van toepassing. Er worden 8 van de 28 woningen in de categorie “Middeldure koop” gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de Voorwaarden uit de “Visie Wonen”.
- e. Zowel tijdens de behandeling van het huidige verzoek om herziening van het bestemmingsplan als tijdens de behandeling van het daar voorafgaande principeverzoek ten behoeve van deze ontwikkeling heeft de gemeente alle belangen afgewogen en bij de besluitvorming tot zoverre betrokken. De gemeente is van mening dat het plan passend is binnen een goede ruimtelijke ordening en geen onevenredig negatieve effecten oplevert voor direct betrokkenen.
- f. Het stuk gemeentegrond waar naar wordt verwezen is nog niet verkocht aan de projectontwikkelaar. Er bestaat wel het voornemen om deze grond over te dragen op het moment dat er een onherroepelijk bestemmingsplan van kracht is. Realisatie zal moeten geschieden volgens de bepalingen zoals opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan en in overeenstemming met de omgevingsvergunning die binnen deze kaders kan worden afgegeven. De gemeente stelt het bestemmingsplan vast, geeft de vergunning af en treedt vervolgens als vanuit haar toezichthoudende taak op als er uitvoering wordt gegeven aan de omgevingsvergunning. De gemeente is derhalve volledig betrokken tot aan de oplevering van de woningen.
- g. Bij bouwplannen regelt het welstandsbeleid de verschijningsvorm van bouwwerken. Tevens kan het welstandsbeleid uitspraken doen over de situering van bouwwerken en daarmee een doorwerking hebben in de stedenbouwkundige situatie. In het onderhavige geval liggen parkeerruimte en trottoir op eigen terrein behorende bij de ontwikkeling. Hiermee wordt voldaan aan de eis dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost, tevens wordt de directe omgeving niet belast met de parkeervraag van de ontwikkeling. Dit heeft wel tot gevolg dat er geen sprake is van openbare ruimte.
- h. De parkeerplaatsen waar naar wordt verwezen worden momenteel gebruikt door overige bewoners van de “Nieuwe Oosterhei”. Het is echter goed om te vermelden dat deze parkeerplaatsen zich op eigen terrein bevinden, behorende bij het bestaande pand. Het bestaande pand is reeds geruime tijd niet in gebruik, maar in tijden van gebruik dienden deze parkeerplaatsen om de parkeervraag van dat gebruik op te lossen (op eigen terrein). Dat de buurt een geruime tijd op parkeerplaatsen heeft kunnen parkeren die ogenschijnlijk openbaar waren, maar wel op privé terrein waren gelegen neemt niet weg dat het de eigenaar vrij staat zijn eigen grond in te zetten voor deze ontwikkeling. Tevens is het aan de ontwikkelaar om te voldoen aan de parkeervraag voor zijn eigen ontwikkeling maar ken de ontwikkelaar niet de verplichting worden opgelegd om bij te dragen aan een oplossing voor de parkeervraag van de bestaande, omliggende situatie.
- i. Plannen kunnen gedurende de ontwikkeling daarvan wijzigen. Het definitieve voornemen heeft in de vorm van het ontwerpbestemmingsplan (en gelijktijdig de ontwerpomgevingsvergunning) ter inzage gelegen.



- j. Gezien het feit dat deze parkeerplekken op eigen terrein liggen ligt dit niet in de lijn der verwachting. Zoals eerder aangegeven kan niet van de eigenaar van deze plekken worden verwacht dat er een definitieve oplossing wordt geboden voor de parkeervraag van de bestaande, omliggende situatie.
- k. De aan te leggen parkeerplekken en het trottoir zullen op eigen terrein worden gerealiseerd. De eigendomsverhouding ligt daarmee kadastraal vast.. De particuliere eigendommen bevatten geen onderdeel van de openbare weg "Ericastraat". De gemeente voorziet geen juridisch ingewikkelde situatie.
- l. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld volgens, en voldoet aan, de geldende normen zoals vastgelegd in de "Standaard vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). Binnen deze bepalingen heeft de gemeente bepaalde keuzevrijheden om de regels planspecifiek te maken. Dit is hier gebeurd.
- m. Een partiele herziening van een bestemmingsplan, ook wel postzegelbestemmingsplan genoemd, is een volwaardig wettelijk bindend document. Na inwerkingtreding van het postzegelbestemmingsplan zal dat plan voor dit betreffende perceel het geldend ruimtelijk kader zijn, in de plaats van het bestemmingsplan "Nieuwe Oosterhei".
- n. De voorlichtingsbijeenkomsten voor de buurt zijn een onderdeel geweest van de procedure behorende bij het principeverzoek, voorafgaande aan het verzoek om herziening van het bestemmingsplan. Omdat deze bijeenkomsten onderdeel zijn van een andere (voorafgaande) procedure) zijn deze niet verwoord in het voorliggende bestemmingsplan. De uitkomsten en het verslag dan de betreffende bijeenkomsten zijn destijds wel betrokken bij de besluitvorming van zowel het college van B&W en de gemeenteraad. Het verslag is als openbaar stuk ook te vinden bij de stukken behorende bij de raadsbehandeling van het principeverzoek (Informatie in de raad 11-11-2020, Debat in de raad 18-11-2020, Besluit in de raad 25-11-2020). Voor de behandeling van dit principebesluit werden de direct omwonenden van het betreffende perceel uitgenodigd.
- o. Uit de zienswijze blijkt niet naar welke verwijzingen wordt verwezen.

Conclusie zienswijze I

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