



Reactienota
Zienswijzen
Ontwerpbesluit (fase I)
Heuveloordstraat I I a en I I b

gemeente Baarn
25 september 2019



Inhoudsopgave

I	Inleiding	3
I.1	Ter plaatse geldende bestemmingsplan	3
I.2	Procedure	3
2	Samenvatting en reactie op de zienswijzen	4
2.1	Zienswijze I (Crescendo)	4
2.2	Zienswijze 2 (omwonende)	6
2.3	Zienswijze 3 (omwonenden)	9



I Inleiding

Er is een bouwplan uitgewerkt om vier twee-onder-één-kapwoningen te realiseren ter plaatse van het perceel Heuveloordstraat 11a/b. Dit perceel ligt tussen de Heuveloordstraat, de Gaslaan, de Eemnesserweg en de Plataanlaan.

1.1 Ter plaatse geldende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan “Baarn Noord”, vastgesteld op 25 september 2013. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Bedrijf”. Deze bestemming laat geen woningbouw toe. Daarom heeft de initiatiefnemer verzocht om door middel van een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van het bestemmingsplan “Baarn Noord”.

1.2 Procedure

Om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan is de procedure op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. De aanvrager heeft ervoor gekozen om de omgevingsvergunning voor dit project gefaseerd (in twee fasen) aan te vragen. De aanvraag eerste fase, ingediend op 10 april 2018, heeft enkel betrekking op de activiteit “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” (afwijken van het bestemmingsplan). In deze fase wordt de planologische aanvaardbaarheid getoetst. De aanvraag tweede fase betreft de bouwactiviteit en zal eveneens de uitgebreide wabo-procedure doorlopen. Ook tegen de tweede fase beschikking staat rechtsbescherming op grond van de Awb open. Beide besluiten vormen gezamenlijk de omgevingsvergunning. De activiteiten kunnen pas plaatsvinden als beide fase-besluiten zijn verkregen.

De ontwerpvergunning (fase I) heeft ter inzage gelegen van 30 november 2018 tot en met 10 januari 2019. De ontwerpvergunning is in verband met het vermelden van de verkeerde postcode van de gemeente wederom ter inzage gelegd van 18 januari 2019 tot en met 28 februari 2019. Omdat de ontwerpverklaring van geen bedenkingen gedurende deze termijn abusievelijk niet ter inzage is gelegd, is de procedure opnieuw gestart en heeft de ontwerpvergunning (fase I) in de periode van 15 februari tot en met 28 maart 2019, dit keer met ontwerpverklaring van geen bedenkingen nogmaals ter inzage gelegen. De eerste fase betreft de activiteit “handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening”.



2 Samenvatting en reactie op de zienswijzen

Er zijn 4 zienswijzen binnen de termijn ingediend. 1 zienswijze is per mail op 11 september 2019 ingetrokken.

Overzicht inspraakreacties:

Wie	Onderwerp	Ingekomen/verzonden op
Zienswijze 1	Ontsluiting, woon en leefklimaat/geluid	9 januari 2019
Zienswijze 2	Nokhoogte, toename verkeer, bouwmogelijkheden, voet- en fietspad, toekomstig bouwplan 4 woningen percelen Eemnesserweg	10 januari 2019
Zienswijze 3	situering van een bouwblok, bouwhoogte, ontsluiting	10 januari 2019 16 januari 2019 aanvulling

2.1 Zienswijze 1 (Crescendo)

Betreft: Ontsluiting, woon en leefklimaat/geluid

Samenvatting zienswijze 1

- In de ruimtelijke onderbouwing wordt een ontsluiting richting de Plataanlaan voor wandelaars en fietsers vermeld. Deze ontsluiting stopt bij het terrein van de Boemerang. Deze ontsluiting richting de Plataanlaan wordt niet mogelijk gemaakt met het bouwplan dat nu ter inzage ligt terwijl de raad wel haar akkoord heeft gegeven op dit plan. Het besluit is niet zorgvuldig genomen.
- Toezegging aan de raad is dat de ontsluiting richting Plataanlaan zo snel mogelijk uitgebreid dient te worden naar een ontsluiting ten behoeve van gemotoriseerd verkeer. Een verkeerskundig onderzoek dat aantoont dat het bouwplan in zijn huidige vorm verkeerskundig voldoet ontbreekt. Reclamant maakt bezwaar dat een omgevingsvergunning wordt verleend voor een bouwplan waarvan duidelijk is dat de verkeerskundige kanten door de raad als onvoldoende zijn beschouwd.
- Plannen van Crescendo om een nieuw verenigingsgebouw op de grond van de Boemerang te realiseren kunnen niet meer worden uitgevoerd omdat de toekomstige ontsluiting richting Plataanlaan dit verhindert. De toekomstige ontsluiting zou in dit geval over het terrein van Crescendo dienen te lopen.
- Het akoestisch onderzoek naar de geluidsemissie is te beperkt uitgevoerd. Er is geen onderzoek gedaan naar de omstandigheden die nodig zijn om een goede repetitie te houden. De bouwkundige aanpassingen die worden voorgesteld aan het gebouw van Crescendo bieden geenszins de garantie dat Crescendo in de toekomst niet zal worden geconfronteerd met klachten van de nieuwe bewoners van de twee-onder-een-kap woningen.
- Onduidelijk is hoe de gemeente met (toekomstige) klachten ten aanzien van geluid door Crescendo zal omgaan.
- Er wordt nu regelmatig geoefend met de deuren en ramen open. Crescendo voorziet dat naast de bouwkundige maatregelen die bedoeld zijn om de geluidsoverlast tegen te gaan nog extra maatregelen genomen moeten worden ten behoeve van klimaatbeheersing in het gebouw. Hiervoor verwacht Crescendo een volledige financiële vrijwaring van de initiatiefnemer of van de gemeente Baarn.



- g. Wellicht is verplaatsing van Crescendo naar het Boemerangterrein alsnog een optie, omdat niet duidelijk is hoe lang het verenigingsgebouw nog dienst kan doen als repetitieruimte, gezien de groei van het aantal leden.

Reactie gemeente zienswijze I

- a. Het plangebied omvat het perceel van Heuveloordstraat 11a en 11b, waarbij de ontsluiting plaatsvindt via de Heuveloordstraat. Deze ontsluiting via de Heuveloordstraat is voldoende voor afwikkeling van de verkeersbewegingen van de toekomstige bewoners van de 8 woningen. Binnen het plangebied is geanticipeerd op een toekomstige langzaam verkeerroute richting de Plataanlaan tot aan de perceelsgrens met “De Boemerang”. Het aansluitende perceel (De Boemerang) is eigendom van de gemeente. Gemeente draagt zorg voor de realisatie van de aansluiting van deze toekomstige (langzaam) verkeerroute richting Plataanlaan over het terrein van de Boemerang. Voor deze ontsluiting wordt een separate ruimtelijke procedure gevolgd.
- b. Het amendement van de raad luidt: *“bij de toekomstige ontwikkeling van locatie Boemerang te onderzoeken of een tweede ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer via de Plataanlaan mogelijk is”*. Daarmee heeft de gemeenteraad niet aangegeven dat het onderhavige plan zonder die tweede ontsluiting niet door zou kunnen gaan.
- c. In een nauwe samenwerking van de gemeente met Crescendo en andere belanghebbenden is in 2017 een stedenbouwkundig ontwerp uitgewerkt dat uitging van de bouw van een nieuw verenigingsgebouw voor Crescendo op het perceel van De Boemerang (Plataanlaan 1). Dit ontwerp voorzag in een ontsluiting van een woningbouwplan op het perceel Heuveloordstraat 11a en 11b naar de Plataanlaan over het huidige terrein van Crescendo. Dit stedenbouwkundige ontwerp, met nieuwbouw van Crescendo op het perceel Plataanlaan 1, is om financiële redenen niet haalbaar gebleken. Voor de gewenste ontsluiting naar de Plataanlaan worden andere mogelijkheden verkend waarbij het huidige verenigingsgebouw van Crescendo op het perceel Plataanlaan 3 in stand kan blijven.
- d. De geluidsmetingen zijn gedaan in de worst case scenario, dat wil zeggen akoestisch gezien de maximale situatie. Bij het geluidsonderzoek van 28 maart 2018 (rapport 21720501.R02) is terecht uitgegaan van de situatie waarin de ramen en deuren van het gebouw van uw muziekvereniging gesloten zijn. Dit volgt uit de in artikel 2.1 van het Activiteitenbesluit milieubeheer opgenomen zorgplicht. Deze houdt – vrij vertaald – in dat een bedrijf alle negatieve gevolgen voor het milieu zoveel mogelijk moet voorkomen of anderszins beperken. Deze zorgplicht geldt voor alle ‘gebruikelijke’ milieuaspecten, waaronder geluidhinder.
- Om bij de woningen in de worst case scenario te kunnen voldoen aan de richtwaarde van stap 2 uit de VNG publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (p. 194) dient volgens de geluidsmetingen:
1. De geluidsuitstraling van de nooddeur in de noordgevel van de muziekverenigingszaal met minimaal 6 dB (A) te worden gereduceerd, en
 2. De geluidsuitstraling van de ramen in de noordgevel van de muziekverenigingszaal met minimaal 5 dB (A) te worden gereduceerd.
- De onder 1 genoemde geluidsreductie wordt bereikt door het vervangen van de bestaande nooddeur en door een geluidsisolerende deur (bijvoorbeeld Merford MH42), waarbij rondom de deur een goede kierdichting dient te worden aangebracht.
- De onder 2 genoemde geluidsreductie wordt bereikt door voorzetramen met een dikte van tenminste 10 mm te plaatsen. Met een eenvoudige geluidsmeting kan worden gecontroleerd of genoemde geluidsreducerende maatregelen het gewenste effect sorteren.
- Ook de Algemene Plaatselijke Verordening (hierna: APV) gaat uit van het spelen van onversterk-



te muziek met gesloten ramen en deuren. Sinds 6 juni 2019 geldt namelijk de volgende, aan artikel 4:5 APV toegevoegde bepaling: “Voor de duur van twintig uur in de week is onversterkte muziek, vanwege het oefenen door muziekgezelschappen, zoals orkesten, harmonie- en fanfaregezelschappen, in een inrichting gedurende de dag- en avondperiode uitgezonderd van de geluidsniveaus in het eerste lid. Bij het ten gehore brengen van onversterkte muziek blijven ramen en deuren gesloten, behoudens voor het onmiddellijk doorlaten van personen of goederen”. Indien er in de toekomst klachten over geluidhinder, veroorzaakt door de muziekvereniging, naar voren worden gebracht, zal worden nagegaan of de vereniging in strijd met de hiervoor genoemde bepaling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer, respectievelijk de APV heeft gehandeld. Indien dit het geval is, zal daartegen handhavend worden opgetreden.

- e. Zie hiervoor (laatste alinea) onder d.
- f. Het geluidsonderzoek van 28 maart 2018 (rapport 21720501.R02), waarin de gevolgen voor het aspect geluid van de muziekvereniging op het nieuwbouwplan inzichtelijk zijn gemaakt, maakt deel uit van de voor het afwijken van het bestemmingsplan vereiste goede ruimtelijke onderbouwing. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond wat de gevolgen van het bouwplan zijn op de diverse ruimtelijke aspecten. De maatregelen die de muziekvereniging (mogelijk) zelf wil nemen om het klimaat in het muziekverenigingsgebouw te beheersen, staan geheel los van het genoemd geluidsonderzoek, waarin de bouwkundige maatregelen die nodig zijn om geluidsoverlast tegen te gaan, staan beschreven. Het treffen van (extra) klimaatmaatregelen aan het muziekverenigingsgebouw zal de vereniging dan ook zelf moeten bekostigen.
- g. Verplaatsing van Crescendo naar het terrein van De Boemerang is geen optie meer. Zie verder de beantwoording bij punt c. Mocht een groter verenigingsgebouw voor Crescendo op termijn wenselijk zijn dan zal op dat moment opnieuw de vereniging en gemeente de mogelijkheden binnen Baarn verkennen.

Conclusie zienswijze 1

Onderdeel d. van de zienswijze geeft aanleiding om de volgende voorwaarde in de omgevingsvergunning op te nemen:

“voor de start van de bouw dienen de geluid reducerende maatregelen, zoals geformuleerd in het geluidsonderzoek van 28 maart 2018 (rapport 21720501.R02) en hiervoor onder d genoemd, getroffen te zijn.”

2.2 Zienswijze 2 (omwonende)

Betreft: Nokhoogte, toename verkeer, bouwmogelijkheden, voet- en fietspad, toekomstig bouwplan 4 woningen percelen Eemnesserweg

Samenvatting zienswijze 2

- a. De bouw van woningen mag niet ten koste gaan van het woongenot van de huidige bewoners. Reclamant vraagt ter verduidelijking van de bouwhoogte wat het 0-punt is waarbij de nokhoogte op 10,5 meter komt.
- b. Toename van het bestemmingsverkeer in de Heuveloordstraat is niet wenselijk omdat het al een drukke straat is waar veel bestemmingsverkeer doorheen gaat. De conclusie dat door de woningbouwontwikkeling geen onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit ontstaat is berekend op basis van (ken)cijfers. Hierbij is geen rekening gehouden met verkeersbewegingen gegenereerd door bezoek. Deze (ken)cijfers uit 2012 wijken af van de realiteit omdat er steeds meer online goederen worden afgeleverd. Daarnaast is het aantal verkeersbewegingen vanaf



Heuveloordstraat I la en I lb is de laatste paar jaar nihil. Reclamant stelt hierbij de volgende vragen;

1. Zijn er cijfers met betrekking tot verkeersbewegingen van na 2012, en zo ja welke zijn dat.
 2. Wat zijn de cijfers op basis van de norm ASVV2012 inclusief bezoek bewegingen?
 3. Welke cijfers worden er door de gemeente Baarn gehanteerd met betrekking tot verkeersbewegingen als het gaat om busjes die online goederen leveren.
 4. Wat zijn de cijfers ten aanzien van verkeersbewegingen de laatste jaren op basis van realiteit?
- c. De regels worden willekeurig toegepast; er wordt afgeweken van het bestemmingsplan omdat er strijd is met dit bestemmingsplan maar de erfbebouwingregeling blijft wel van toepassing. Bijkomende vraag hierbij is waar de standaard-erfbebouwingregeling te vinden is.
- d. Reclamant stelt een aantal informatieve vragen over de voet- en fietsdoorgang aansluitend op het perceel van de Boemerang. De eerste vraag is of de raad voornemens is om dit pad door te trekken over het perceel van de Boemerang naar de Plataanlaan. Tweede vraag is of er een wijziging van het bestemmingsplan nodig is om dit pad te realiseren. Derde vraag is of er een kapvergunning is aangevraagd voor de boom die dit pad kan blokkeren.
- e. In de afweging van het bouwplan zijn de bouwplannen voor 4 woningen op de (achter) percelen aan de Eemnesserweg aansluitend op het plan Heuveloordstraat I la en b nog niet meegenomen. Dit zou nog een 50% meer bestemmingsverkeer betekenen. In dit kader stelt reclamant een aantal vragen:
1. Is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor Eemnesserweg 56 en/of 58?
Indien ja, komt dit verkeer uit op het perceel Heuveloordstraat I la en I lb?
 2. Is er door de raad een doorberekening gemaakt m.b.t. de verkeersbewegingen inclusief bezoek?
 3. Overweegt de gemeente om het fietspad als weg door te trekken en als tweede ontsluiting te gebruiken?
- f. Voor het woongenot als bewoner van de Heuveloordstraat zou een auto-ontsluiting via de Plataanlaan meer dan wenselijk zijn. Realisatie van een fiets-voetpad aan de Heuveloordstraat-zijde zou een mooi alternatief zijn.

Reactie gemeente zienswijze 2

- a. De bouwhoogte van de woningen wordt op grond van artikel 2.4 van het geldende bestemmingsplan gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van de woning, waarbij ondergeschikte bouwdelen uitgezonderd zijn (bijvoorbeeld een schoorsteen). Het peil wordt, wanneer de voorgevel van de woning niet direct aan de weg grenst, op basis van dit bestemmingsplan bepaald door de gemiddelde hoogte van het terrein ter hoogte van die voorgevel bij voltooiing van de bouw (artikel 1.52). Dit betekent dat voor de maximale bouwhoogte wordt uitgegaan van de hoogte van het aangrenzende maaiveld tot de hoogte van de nok.
- b. 1. De kengetallen van CROW zijn de meest recente beschikbare cijfers. Op dit moment zijn dat de cijfers uit 2012. Actualisatie van kengetallen vindt plaats als blijkt dat er significante verschillen gaan optreden tussen theorie en praktijk. Omdat CROW nog geen recentere cijfers beschikbaar heeft gesteld kan ervan worden uitgegaan dat de beschikbare kengetallen voldoende accuraat zijn.
2. en 3. De verkeersgeneratie die volgens de kengetallen van CROW door een woning wordt gegenereerd is inclusief alle verkeersbewegingen die ontstaan vanwege die woning. Dus niet alleen bewoners, maar ook bezoek, leveranciers, verzorging etc. Gemeente Baarn hanteert met



betrekking tot verkeersbewegingen als het gaat om busjes die online goederen leveren dan ook de CROW kengetallen.

4. Uit een recent uitgevoerde verkeerstelling (januari 2019) van gemeente Baarn op de Heuveloordstraat blijkt een gemiddelde verkeersintensiteit van ca. 310 motorvoertuigen per etmaal. Daarmee valt de Heuveloordstraat in de categorie zeer rustige straat. Het gemiddelde drukste uur valt in de eerste helft van de middag met bijna 30 motorvoertuigen. Met de komst van de woningen komen er in een heel etmaal gerekend nog een kleine 65 verkeersbewegingen bij. Dat bij elkaar levert een intensiteit op van ca. 375 motorvoertuigen per dag. Volgens het principe van Duurzaam Veilig kan een woonstraat (categorie erftoegangsweg) als de Heuveloordstraat een intensiteit 2.000 mvt/dag niet alleen met gemak en veilig verwerken, ook de kwaliteit van de leefbaarheid wordt daarbij niet aangetast. Het aantal te verwachten motorvoertuigen per dag ligt met een intensiteit van 375 mvt/dag ruim onder deze 2.000 mvt/dag.
- c. De standaard-erfbouwingsregeling is als algemene afwijkingsregel opgenomen in alle bestemmingsplannen van de gemeente en luidt: “Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bij recht in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages; In het bestemmingsplan Baarn Noord, waarvan voor dit bouwplan wordt afgeweken, is deze regel opgenomen in artikel 24.1. De afwijking wordt in dit geval toegepast op de in het schetsontwerp gegeven maten. Er is dan ook geen sprake van willekeurige toepassing van regels maar er is aansluiting gezocht bij de gangbare regelgeving waaraan bouwaanvragen worden getoetst.
- d. De mogelijkheden worden onderzocht om ook op de Plataanlaan een 2e ontsluiting te realiseren omdat dit de verkeersafwikkeling zal verbeteren en ook mogelijkheden gaat bieden voor eventuele nieuwbouw op de percelen Eemnesserweg 58 en 60. Voor deze 2^e ontsluiting zal een omgevingsvergunning aangevraagd dienen te worden. Er is (nog) geen kapvergunning aangevraagd voor de bomen die dit pad kunnen blokkeren.
- e. 1: Voor Eemnesserweg 56 is geen omgevingsvergunning ingediend. Voor Eemnesserweg 58 wordt door de gemeente, in samenhang met Eemnesserweg 60, de mogelijkheid onderzocht voor nieuwbouw op het achter terrein van beide percelen met een ontsluiting die gericht is op de Heuveloordstraat 11a en 11b en met tevens een aansluiting op de Plataanlaan.
2 en 3: Uit de berekening van het aantal verkeersbewegingen blijkt dat de 8 nieuwe woningen zonder meer kunnen worden ontsloten op de Heuveloordstraat. Dit laat onverlet dat de mogelijkheden worden onderzocht om ook op de Plataanlaan een 2e ontsluiting te realiseren omdat dit de verkeersafwikkeling zal verbeteren en ook mogelijkheden gaat bieden voor eventuele nieuwbouw op de percelen Eemnesserweg 58 en 60.
- f. Bij de beoordeling of medewerking aan een bouwplan wordt verleend, vormt het bouwplan zoals dat is ingediend het uitgangspunt. De auto-ontsluiting vindt op basis van het bouwplan plaats via de Heuveloordstraat. Ontsluiting via deze weg is dan ook het uitgangspunt. In dit kader wordt opgemerkt dat, zoals hiervoor onder d en e is aangegeven, onderzoek plaatsvindt naar mogelijkheden om op de Plataanlaan een tweede, voor auto's toegankelijke ontsluiting te realiseren.

Conclusie zienswijze 2

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning fase I.



2.3 Zienswijze 3 (omwonenden)

Betreft: situering van een bouwblok, bouwhoogte, ontsluiting.

Samenvatting zienswijze 3

- a. Reclamanten (Heuveloordstraat 9,7 en 5) hebben bezwaar tegen de situering van het noordoostelijk gelegen bouwblok omdat hiermee afbreuk gedaan wordt aan de leefomgeving van de omwonenden. In het bijzonder qua lichtinval in tuinen en woningen en ten aanzien van het vrij zicht verslechtert de situatie. De situering van de toekomstige bebouwing grenzend aan de percelen van reclamanten zou 3 tot 4 meter in westelijke richting kunnen worden geschoven waardoor deze verslechtering van het woongenot van reclamanten vermijdbaar is.
- b. Reclamanten (Heuveloordstraat 5, 9, 7 en 11) hebben bezwaar tegen de (verruimde) toegestane bouwhoogte, zolang niet is vastgelegd wat precies als 'peil' zal worden aangehouden. Reclamanten dragen aan dat wanneer een peil van maximaal 50 centimeter boven het straatniveau van de inrit van de Heuveloordstraat wordt gehanteerd, aan hun bezwaar tegemoet wordt gekomen.
- c. Reclamant is van mening dat in de planvorming onvoldoende rekening is gehouden met de mogelijkheid die ontstaat wanneer een volwaardige ontsluiting over het Boemerangterrein is gerealiseerd om de ontsluiting richting Heuveloordstraat af te sluiten voor autoverkeer. Deze optie heeft de voorkeur van reclamant, maar op deze mogelijkheid is onvoldoende geanticipeerd gezien er een onvoldoende draaicirkel is voor vrachtwagens aan de noordzijde.

Reactie gemeente zienswijze 3

- a. Bij de situering van het bouwblok aan de noordoostzijde van het plangebied hebben verschillende ruimtelijke aspecten een rol gespeeld. Binnen het plangebied is er rekening gehouden met de ontsluiting en de mogelijkheid om voldoende parkeerplaatsen aan te leggen, voornamelijk op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernota. Ook voldoende afstand tot de omliggende woningen en de goot- en bouwhoogte van het bouwplan zijn hierbij nadrukkelijk aan de orde geweest. De kortste afstand van dit bouwblok tot de bestaande hoofdbebouwing bedraagt ca. 15 meter. Gelet hierop delen wij niet de opvatting van reclamant dat afbreuk wordt gedaan aan de leefomgeving zoals de gestelde verminderde lichtinval en het vrije uitzicht. Daarbij geldt dat dit bouwblok voor een groot deel is geprojecteerd ter plaatse van de bestaande dienstwoning en ook dat met dit bouwplan wordt afgeweken van de geldende bestemming "Bedrijf". De suggestie om het bouwblok 3 tot 4 meter in westelijke richting te verschuiven is onderzocht. Een dergelijke verschuiving betekent dat de voorgevel vrijwel tegen de voorerfsgrens komt. De exacte locatie van de weg kan niet veranderen, vanwege de benodigde ruimte voor verkeersbewegingen (draaicirkels). Bij het verplaatsen van het bouwvlak met 1 meter blijft er een acceptabel stedenbouwkundig beeld bestaan. Rekening houdend met het parkeren op eigen terrein, kan het bouwblok 60 centimeter in zuidelijke richting worden verschoven.
- b. Zie reactie van de gemeente op zienswijze 2 onder a. Daarmee is, anders dan reclamanten stellen, precies vastgelegd wat als peil moet worden aangehouden.
- c. Bij het stedenbouwkundige ontwerp voor deze 8 woningen is er vanuit gegaan dat de ontsluiting voor auto's alleen verloopt via de Heuveloordstraat. Verkeerstechnisch is dit mogelijk. In het ontwerp is ruimte opgenomen voor een (tweede) ontsluiting voor langzaam verkeer tussen het woonhofje en de Plataanlaan. Er wordt met dit ontwerp niet geanticipeerd op een rechtstreekse aansluiting voor autoverkeer op de Plataanlaan. Een afsluiting voor autoverkeer ter plekke van de Heuveloordstraat is niet aan de orde. Wel wordt nadrukkelijk de mogelijkheid onderzocht of



een (2e) aansluiting voor auto's rechtstreeks op de Plataanlaan in een volgende fase mogelijk kan worden gemaakt. Zie ook de reactie van de gemeente op zienswijze 2 onder f.

Conclusie zienswijze 3

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning fase I. De aanpassing betreft het opschuiven van het bouwvlak van de twee woningen in de noordoostelijke hoek van het plangebied met 1 meter in westelijke richting (voorzijde) en 0,6 meter in zuidelijke richting (zijgevel).

