



***Reactienota
Zienswijzen
Ontwerpbesluit (fase 2)
Heuveloordstraat I I a en I I b***

gemeente Baarn
26 mei 2020



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 (omwonende)	4
2.2	Zienswijze 2 (omwonende)	4



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 initiatiefnemer 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 is de planologische aanvaardbaarheid getoetst. De aanvraag tweede fase betreft de activiteiten “bouw”, “weg aanleggen of veranderen” en “inrit/uitweg” en heeft eveneens de uitgebreide wabo-procedure doorlopen. Ook tegen de tweede fase beschikking staat rechtsbescherming op grond van de Algemene wet bestuursrecht open. Beide besluiten vormen gezamenlijk de omgevingsvergunning. De activiteiten kunnen pas plaatsvinden als beide fase-besluiten zijn verkregen.

De ontwerpvergunning (fase 2) heeft ter inzage gelegen van 3 april 2020 tot en met 14 mei 2020. De tweede fase betreft de activiteiten “bouw”, “weg aanleggen of veranderen” en “inrit/uitweg”.



2 Samenvatting en reactie op de zienswijzen

Er zijn 2 zienswijzen binnen de termijn ingediend.

Overzicht inspraakreacties:

Wie	Onderwerp	Ingekomen/verzonden op
Zienswijze 1	Ontsluitingsweg Plataanlaan	1 mei 2020
Zienswijze 2	Peil, breedte weg en straatverlichting	13 mei 2020

2.1 Zienswijze 1 (omwonende)

Betreft: ontsluitingsweg Plataanlaan

Samenvatting zienswijze 1

- Uit de Baarnsche Courant blijkt dat er een ontsluitingsweg via de Plataanlaan wordt gerealiseerd. Deze is ongewenst vanwege verkeersbewegingen op de Plataanlaan.

Reactie gemeente zienswijze 1

- 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. Er wordt onderzocht of er een tweede ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer via de Plataanlaan mogelijk is. Dit maakt geen onderdeel uit van het plan en de verleende omgevingsvergunning. Als er in de toekomst gekozen wordt om een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer via de Plataanlaan te realiseren, dan is daarvoor een besluit noodzakelijk waartegen kan worden gegaan.

Conclusie zienswijze 1

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning fase 2.

2.2 Zienswijze 2 (omwonende)

Betreft: Peil, breedte weg en straatverlichting

Samenvatting zienswijze 2

- Er ligt niet vast wat als toekomstig peil moet worden gezien.
- Er is een wegbreedte van 4,40 meter aangegeven ter hoogte van de weg tussen Heuveloordstraat 11 en Heuveloordstraat 13, waar dit in de praktijk slechts maximaal 4,30 meter betreft. Er staat een erfafscheiding op het perceel van de ontwikkelaar. Dit is zichtbaar op het profiel bij één van de overzichtskaarten, als onderdeel van de stukken bij de vergunning.
- Er staan twee lantaarnpalen geprojecteerd tussen Heuveloordstraat 11 en Heuveloordstraat 13, waar 1 lantaarnpaal volstaat.



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.
Het peil wordt bij de uitvoering van het werk vastgesteld en maakt geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning.
- b. De maatvoering van 4,40 meter is gebaseerd op gegevens uit het Kadaster. Het profiel op de overzichtskaart waar in de zienswijze naar wordt verwezen geeft een doorsnede van deze 4,40 meter, gelijk aan het eigendom van de initiatiefnemer. De weg is niet geprojecteerd over de gehele breedte van dit profiel. Er is zichtbaar ruimte gelaten in het profiel voor erfafscheidingen aan beide kanten op de grond van de initiatiefnemer.
- c. In overleg met de initiatiefnemer is besloten dat de initiatiefnemer zal voldoen aan het verzoek om de lantaarnpaal aan de kant van Heuveloordstraat 13 niet te realiseren.

Conclusie zienswijze 2

Onderdeel c. van de zienswijze geeft aanleiding om de lantaarnpaal aan de kant van Heuveloordstraat 13 niet te realiseren. Hiervoor is geen aanpassing van de omgevingsvergunning fase 2 noodzakelijk. Wel wordt de onderliggende tekening op dit onderdeel aangepast. Deze revisietekening is opgenomen in de bijlage.