

Participatie Koningsweg 4, Baarn

Inloopavond 31 januari 2023 – Koningsweg 4, Baarn

16 adressen/omwonenden van de Koningsweg 4 in Baarn hebben een uitnodiging ontvangen voor de inloopavond op 31 januari 2023 tussen 17.00 en 19.30 uur. Doel van de inloopavond was het delen van:

- de intentie de locatie te herbestemmen naar wonen;
- de uitgangspunten op basis waarvan dit plan wordt gebaseerd, en;
- de schetsontwerpen van de 10 appartementen met hieronder een parkeerkelder en het groen hieromheen.

Daarnaast had de inloopavond als doel een eerste reactie van omwonenden te ontvangen op bovenstaande. De reacties (wensen, zorgen, belangen, etc.) is van belang in een verder uitwerking van de schetsontwerpen.

Ook is er in het gesprek met omwonenden gevraagd vragen en opmerkingen welke op een later tijdstip naar boven komen vooral te delen via email. Indien wenselijk kan op een later moment, mogelijk in kleiner comité, verder over in gesprek worden gegaan.

Voorafgaand aan 31 januari hebben 6 adressen via email aangegeven graag gebruik te willen maken van de mogelijkheid te kennen gegeven via email. Daarnaast hebben twee adressen te kennen gegeven verhinderd te zijn. Met deze omwonenden is een afspraak gemaakt om op 13 februari in gesprek te gaan op eerdergenoemde punten.



● Uitgenodigd ● Aanwezig 31/01/2023 ● Afzonderlijk benaderd ● Afspraak 13/02/2023

Zowel het naast gelegen Huize Brandsen als het tegenovergelegen Appostolisch Genootschap zijn apart benaderd voor een gesprek.

Vanuit de initiatiefnemer waren aanwezig:

- Mark van de Boom – Gedelegeerd ontwikkelaar
- Martin Groenesteijn – Groenesteijn Architects

Vanuit de gemeente Baarn waren aanwezig:

- Mees Usman – Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening
- Charles Katipana – Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening

Tijdens de inloopavond hebben 8 adressen gebruik gemaakt van de mogelijkheid de schetsontwerpen in te zien, een eerste reactie te geven en in gesprek te gaan met bovengenoemde aanwezigen en elkaar.

De reacties vanuit de aanwezige omwonenden laten zich als volgt samenvatten:

- Door alle omwonenden wordt het als zeer prettig ervaren betrokken te worden in het proces. De transparantie van het delen van de schetsontwerpen en communicatie naar de buurt wordt als positief ervaren. De vraag is om dit vol te houden gedurende het proces. Dit is toegezegd door de ontwikkelaar;
- Onder de aanwezigen is een unaniem begrip voor een herbestemming naar wonen en dit wordt gezien als de meest wenselijke bestemming voor deze locatie;
- Het schetsontwerp wordt door omwonenden als “mooi” bestempeld en zeker beter dan de opstallen welke momenteel aanwezig zijn. Ook wordt benoemd dat het gedeelde schetsontwerp als beter wordt ervaren dan de plannen voor multifunctioneel (gezondheids)centrum welke een aantal jaar geleden zijn besproken met de buurt. Een enkele omwonende had liever een “speelser” ontwerp gezien met een kapvorm op de terugliggende derde bouwlaag;
- Er zijn vragen met betrekking tot de hoogte van het bestaande gebouw (circa 9m nokhoogte) en de hoogte van het gebouw in het schetsontwerp (circa 9,6m);
- Er wordt gevraagd naar het geplande aantal appartementen (10 stuks) en de geplande grootte van de appartementen (121-135m²). Ook wordt er geïnformeerd naar de verwachte verkoopprijs (n.n.b.);
- Het behouden van de groene uitstraling en het versterken hiervan spreekt omwonenden aan. Er wordt waarde gehecht aan het behoud van de bomen welke zich reeds op het terrein bevinden. Er wordt positief gereageerd op de hoeveelheid bomen welke in het ontwerp behouden blijven. Met betrekking tot de Valse Christusdoorn op de noord-westzijde van het terrein en een deel van de Acacia aan de noord-oostzijde van het terrein die niet behouden kan blijven bestaat de wens bomen elders op het perceel aan te planten;
- De parkeeroplossing wordt door omwonenden als uitermate relevant bestempeld. Omwonenden reageren positief op het plan parkeren volledig op eigen terrein en zo veel mogelijk uit het zicht op te lossen. Tegelijkertijd zijn er vragen van omwonenden aan de Spoorstraat / Leestraat hoe mogelijke overlast van parkeervakken op het maaiveld aan de erfgrans aan de achterzijde geminimaliseerd kan worden. Ditzelfde geldt voor de rijbaan van en naar de parkeerkelder welke in het ontwerp

achter het gebouw loopt. Dit is een onderwerp wat in verdere uitwerking en in gesprek met omwonenden de aandacht behoeft.

Een aantal omwonenden vraagt zich af waarom de parkeernorm zo hoog moet zijn voor deze ontwikkeling;

- Het verder vergroenen van de erfafscheiding aan de achterzijde om zichtlijnen te doorbreken, privacy te waarborgen en mogelijk te ervaren geluidsoverlast te beperken is een wens van omwonenden aan de Spoorstraat en Leestraat (“hoe groener, hoe beter”);
- Bij omwonenden aan de Koningsweg zijn zorgen met betrekking tot parkeerdruk van Huize Brandsen (personeel en bezoek) en van het Apostolisch Genootschap. Beide hebben geen of onvoldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en maken ongevraagd gebruik van de parkeergelegenheid op de Koningsweg 4. Aangezien ook deze niet toereikend is staan met regelmaat auto’s foutief geparkeerd en wordt er gelost op plekken waar dit verkeersonveilige situaties creëert. Er wordt onderkend dat dit geen verantwoordelijkheid is van de initiatiefnemer. Er is een appel aan de gemeente Baarn om te handhaven;
- Er zijn vragen met betrekking tot de hemelwaterafvoer/infiltratie en waterberging. Er wordt reeds wateroverlast ervaren bij heftige regenbuien. Ook het vuilwaterriool in de straat wordt niet toereikend geacht;
- Vanuit enkele omwonenden wordt de wens geuit geen luchtwarmtepompen te plaatsen op het dak. Dit in verband met mogelijk te ervaren geluidsoverlast;
- De balkons van de tweede bouwlaag aan de noordzijde van de geschetste bebouwing roepen vragen op met betrekking tot privacy bij omwonenden aan de Spoorstraat / Leestraat. Ondanks het feit dat deze zich aan de noordzijde bevinden, klein van formaat zijn en verbonden zijn aan de slaapvertrekken wordt de wens uitgesproken zichtlijnen richting de achtertuinten van omwonenden zo veel mogelijk te doorbreken (met bijvoorbeeld groen);
- De suggestie wordt gemaakt om grasstenen toe te passen waar mogelijk op maaiveld om zowel regenwater te laten infiltreren als verkeersgeluid te absorberen;
- Er wordt door omwonenden de wens geuit overlast in de realisatie-/aanlegfase te beperken. Er wordt met name gesproken over zwaar verkeer wat mogelijk trillingen kan veroorzaken of de (Konings)weg kan blokkeren;
- Er zijn vragen met betrekking tot het proces en de vervolgstappen. Er wordt vanuit de ontwikkelaar aangegeven dat deze voorgenomen ontwikkeling zich nog in een vroeg stadium van het proces bevindt en het proces wordt verder uitgelegd. Hierbij wordt ook aangegeven dat de reacties van omwonenden belangrijke input zijn voor een verdere uitwerking van het schetsontwerp, inclusief het tuinontwerp/groeninrichting.

[De getoonde situatietekeningen en schetsontwerpen kunnen tot 15 februari 2023 worden gedownload via deze link.](#)

maandag 12 juni 2023

Aanwezigen:

Simone van der Sijs – Leestraat 39

Michiel Ooms – Spoorstraat 7a / Koningsweg 3

Menno & Marjolein van Dijk – Leestraat 31

Jurre Bosman – medewerker ruimtelijke ontwikkeling gemeente Baarn

Martin Groenesteijn – Groenesteijn Architects

Mark van de Boom – Vertegenwoordiger van initiatiefnemer

Introductie door Mark van de Boom:

Samenvatting proces tot nu toe; eerste ontmoeting waarbij het eerste schetsontwerp is gedeeld met omwonenden op 31 januari 2023. Op basis hiervan is feedback ontvangen van omwonenden in gesprek en later via mail.

In tussentijd zijn er wijzigingen in het schetsontwerp aangebracht naar aanleiding van deze feedback, de aanwijzingen van de welstandscommissie alsmede de input van de medewerker(s) ruimtelijke ordening van de gemeente Baarn.

Het doel van de bijeenkomst is de wijzigingen te benoemen en toe te lichten, en ook vragen te beantwoorden en opmerkingen/suggesties/wensen/zorgen te inventariseren.

Uitleg wijzigingen door Martin Groenesteijn:

- Naar aanleiding van eerder ontvangen feedback van omwonenden is de locatie van de entree en de rijbaan welke hier naartoe leidt aangepast. In het eerdere schetsontwerp liep de rijbaan vanuit de entree van het perceel via de westzijde van het gebouw naar de entree van de stallingsgarage aan de achter/noordzijde van het gebouw. In het aangepaste schetsontwerp is de entree van de stallingsgarage aan de westzijde van het gebouw gesitueerd waardoor er geen rijbaan aan de noordzijde van het perceel benodigd is.
- Tevens zijn, ook op basis van feedback van omwonenden, de eerder ingetekende parkeervakken achter/noordzijde van het terrein komen te vervallen. Hiermee komt het totaal aantal parkeervakken op 18, 3 minder dan in het eerdere schetsontwerp en conform de gehanteerde parkeernorm in de gemeente Baarn. 14 parkeervakken zijn gelegen in de stallingsgarage, 4 parkeervakken zijn gesitueerd op het maaiveld nabij de entree van het perceel;
- Naar aanleiding van eerder ontvangen feedback van omwonenden is de bovenste bouwlaag in het meest recente schetsontwerp terug-liggend gepositioneerd ten opzichte van de achtergevel van de eerste en tweede bouwlaag;
- Op aangeven van de welstandscommissie is de vorm van het gebouw gewijzigd. Waar deze in het eerdere schetsontwerp een verspringing had tussen de twee delen links en rechts is deze gewijzigd naar een hoger (meer verticaal) middendeel en wat terugliggende zijvolumes. Dit brengt ook een wijziging in de positie van de bebouwing op het perceel met zich mee;
- De oriëntatie van de bebouwing is gewijzigd op aangeven van de welstandscommissie. Het gebouw is 6 graden gedraaid om zo meer af te wijken van de oriëntatie van het naast gelegen Huize Brandsen (Koningsweg 2);

- Bovengenoemde wijzigingen hebben als resultaat dat al het bestaande groen rondom de bebouwing behouden kan blijven bestaan met uitzondering van de twee Acacia's (één 1-stammig en één twee-stammig) aan de oostzijde (9/10/11 van BEA).

Eerste reacties aanwezige omwonenden:

- In eerste aanleg wordt de wijziging van de entree van de parkeerkelder en de rijbaan als positief benoemd. Dit geldt tevens voor het verdwijnen van de parkeervakken op maaiveld aan de achter/noordzijde van de bebouwing;
- Er wordt opgemerkt dat behoud van de Acacia's aan de oostzijde van het perceel de voorkeur had gehad.
- Er zijn vragen met betrekking tot de eventuele plaatsing van (een) luchtwarmtepomp(en) op dak, of mogelijk op het achter terrein in verband met mogelijke geluidshinder. Er wordt namens de initiatiefnemer opgemerkt dat de intentie is een bodemwarmtepomp te gebruiken een geen luchtwarmtepomp(en) wanneer mogelijk.;
- Enkele omwonenden spreekt hun twijfels uit met betrekking tot de noodzaak van de balkons zoals ingetekend aan de noordzijde. Dit in verband met zorgen omtrent privacy in de achtertuinten aan de Leestraat en Spoorstraat . De suggestie wordt gedaan om hier "Franse balkons" te maken waar niet de mogelijkheid bestaat om te zitten.
- Een schriftelijke reactie via email namens omwonenden van Leestraat 43, 41, 39, 37 en 35 zal volgen.

Woensdag 14 juni 2023

Aanwezigen:

Willy Adriaansen – Koningweg 1

Eric Rams & Tritia Neeb – Koningsweg 7

Hieke de Boer – Koningweg 8

Vicky & Marco Verhoek – Leestraat 43

Jurre Bosman – medewerker ruimtelijke ontwikkeling gemeente Baarn

Martin Groenesteijn – Groenesteijn Architects

Mark van de Boom – Vertegenwoordiger van initiatiefnemer

Introductie door Mark van de Boom & uitleg wijzigingen door Martin Groenesteijn zoals op 12 juni 2023 (zie bovenstaand).

Eerste reacties aanwezige omwonenden:

- De aanpassingen aan de voorgevel naar aanleiding van de feedback van welstand wordt niet als positief ervaren door omwonenden aan de Koningsweg. Het vorige ontwerp wordt benoemd als vriendelijker en minder “standaard schoenendoos”.
- Het wordt als prettig bestempeld dat de inrit van de parkeerkelder en de parkeervakken op het maaiveld aan de achterzijde gewijzigd zijn.
- Er wordt opgemerkt dat het behoud van het groen aan de achter/noordzijde een verbetering is ten opzichte van het vorige schetsontwerp.
- Het verzoek van enkele omwonenden is de balkons aan de achterzijde te wijzigen naar een “Frans balkon” om zodoende bewoners geen gelegenheid te geven daar te zitten en inkijk te voorkomen in de tuinen van Leestraat / Spoorstraat.
- Tevens wordt de suggestie gemaakt een ander soort hekwerk te gebruiken waar niet doorheen gekeken kan worden.
- Er wordt gevraagd naar intentie van, en beschikbaarheid van budget bij de initiatiefnemer om volwassen bomen terug te planten op plaats van de Acacia’s welke niet behouden kunnen blijven. Hier wordt namens de initiatiefnemer bevestigend op gereageerd en dat dit in overleg met omwonenden plaats zal moeten vinden.
- Er zijn vragen naar plaatsing van luchtwarmtepompen op het dak in verband met geluidshinder. Namens de initiatiefnemer wordt gereageerd dat het de intentie is een bodemwarmtepomp te gebruiken waarbij units op het dak niet noodzakelijk zijn.
- Er wordt opgemerkt dat de “problemen” van het eerdere schetsontwerp van achter (noordzijde, Leestraat / Spoorstraat) naar de voorzijde (zuidzijde, Koningsweg) zijn verplaatst, te weten:
 - Door de vermindering van het aantal parkeervakken (21 naar 18) zal de parkeerproblematiek in de Koningsweg worden vergroot (het parkeren van zorgverleners en bezoekers Huize Brandsen en bezoekers van het Apostolisch Genootschap);
 - Het ontwerp van de voorgevel van de bebouwing wordt als minder prettig ervaren dan het vorige ontwerp;

- Omdat de Acacia's niet behouden kunnen blijven ontstaat vanuit de Koningsweg een zichtlijn naar Huize Brandsen (een gebouw wat niet als smaakvol wordt omschreven);
- De suggestie wordt gedaan een additionele verdiepte parkeerlaag te realiseren om zodoende meer parkeergelegenheid te creëren voor de buurt en deze commercieel te verhuren. Namens de initiatiefnemer wordt toegezegd dit te onderzoeken. Daarbij wordt opgemerkt dat ondanks dat er begrip is voor de zorg met betrekking tot de parkeerdruk in de Koningsweg vanwege het ontbreken van parkeergelegenheid bij zowel Huize Brandsen al het Apostolisch Genootschap, het niet de verantwoordelijkheid is van de initiatiefnemer dit op te lossen.
- De suggestie wordt gedaan door omwonenden om te ondersteunen in vraag aan welstand om terug te gaan naar vorige gevelontwerp. Hoe kunnen we dit doen? Hoe krijgen we de oude voorgevel terug? Er wordt door Dhr. Bosman toegezegd dit binnen gemeente te bespreken;
- Er wordt de voorkeur uitgesproken voor een lichte kleur steen zoals het vorige ontwerp in plaats van de donkerdere steen zoals het huidige ontwerp.
- Er zijn vragen naar de tijdslijn voor procedure en startbouw. Namens de initiatiefnemer wordt vermeld dat de planning is dit jaar (2023) een ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Ook wordt vermeld dat de exacte planologische procedure nog niet vaststaat. Wanneer het gemeentebestuur één en ander in de procedure positief beoordeeld zal de start van sloop-, en bouwwerkzaamheden zal naar verwachting niet eerder starten dan medio 2024.
- Er worden vragen gesteld met betrekking tot aanrijdroute en het parkeren van sloop-, en bouwverkeer. Namens de initiatiefnemer wordt opgemerkt dat dit nog niet exact bekend is, maar er uiteraard rekening gehouden dient te worden met aangrenzende percelen, bebouwing en omwonenden.
- Er wordt gevraagd naar de verwachte duur van de bouwwerkzaamheden. Er wordt namens de initiatiefnemer gezegd dat dit circa 12 maanden in beslag zal nemen.
- Er wordt gevraagd of er een toekomstige locatie bekend is voor de huidige huurders. Dit is bij de initiatiefnemer niet bekend.
- Er wordt opgemerkt (en getoond met foto's) dat er zorgen zijn met betrekking tot wateroverlast in de Koningsweg bij zware buien en dat er rekening gehouden dient te met het risico op onderlopen van de stallingsgarage. Ook wordt er aan de Dhr. Bosman geappelleerd om de gemeente Baarn hier iets aan te laten doen.