



***Ontwerpvergunning
Schoolstraat 53-53D
Nota van zienswijzen***

gemeente Baarn



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
2	Beantwoording zienswijzen.....	4



I Inleiding

In het kader van de vergunningsprocedure heeft de ontwerpvergunning voor de realisatie van 25 woningen aan de Schoolstraat 53-53D van 28 augustus 2024 tot 10 oktober 2024 ter inzage gelegen. Bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden in het landelijke portaal van het Gemeenteblad bereikbaar via officiëlebevestigingen.nl en de website van de gemeente Baarn. Daarnaast zijn er meer dan 100 omwonenden rechtstreeks aangeschreven. Tijdens deze periode kon iedereen die dat wou schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Tijdens de termijn zijn er twee zienswijzen binnengekomen, deze zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard. Een derde zienswijze is via de email binnengekomen op 16 oktober 2024. Aangezien de zienswijze digitaal is toegestuurd kan er geen sprake zijn van vertraging in de bezorging van de zienswijze. Omdat de zienswijze 6 dagen na de laatste dag van de termijn is ontvangen, is deze zienswijze niet ontvankelijk.

Nummer zienswijze	Registratie- nummer	betreft	Datum ontvangst	Pagina
1.	1052498	Omwonende	19 september 2024	4
2.	1062709	Omwonende	9 oktober 2024	6
3.	1063718	Omwonende	16 oktober 2024	



2 Beantwoording zienswijzen

In deze nota worden de ingekomen zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven. Aan het einde is steeds de gemeentelijke reactie weergegeven. Verder wordt aangegeven of de ontwerpvergunning naar aanleiding van de betreffende zienswijze is aangepast.

Zienswijze I: registratienummer 1052498, datum ontvangst 19 september 2024

Samenvatting:

- a. Indiener geeft aan dat ze vanaf de start van de bouwplannen bezwaren heeft geuit tegen de positionering van de ontsluiting van de parkeergarage aan de westzijde van het plangebied tussen de woningen aan de Schoolstraat 37 en 41. Indiener verwacht dat de smalle in- en uitrit zal leiden tot verkeersonveilige situaties. Daarnaast denkt indiener dat de hoge parkeerdruk in de Schoolstraat ertoe leidt dat mensen (te) dicht op de uitrit zullen parkeren. Hiermee wordt in- en uitrijden lastiger en het zicht voor uitrijdende auto's beperkt. Hoewel dit niet is toegestaan ziet indiener dit ook op andere plekken in de straat.
- b. In de uitwerking van de plannen is er voor gekozen om een stroomhuisje van Stedin langs de uitrit te plaatsen. Volgens indiener leidt dit tot een smallere uitrit en wordt het zicht op de Schoolstraat voor uitrijdende auto's verder beperkt. Daarnaast staat er op de ontwerptekeningen ook een opstelplaats voor afvalcontainers ingetekend voor het stroomhuisje, wat de situatie nog onoverzichtelijker maakt.
- c. De plaatsing van het stroomhuisje heeft er ook toe geleid dat enkele openbaar beschikbare parkeerplaatsen in het planbied vervallen. Gezien de hoge parkeerdruk in het gebied vindt de indiener dit geen wenselijke keuze.

Gemeentelijke beantwoording:

- a. De geplande uitrit van de parkeergarage komt op de plaats van de bestaande ontsluiting voor de bedrijfsgebouwen. Hoewel deze al enige tijd leegstaan is het zondermeer mogelijk om weer een bedrijf te vestigen op de locatie. Voor de bestaande bedrijfsfunctie worden er op basis van het gemeentelijk verkeersmodel 767 motorvoertuigbewegingen per etmaal verwacht. De 25 woningen zullen ongeveer 215 verkeersbewegingen per etmaal generen. Er is met grote zekerheid te zeggen dat het aantal verkeersbewegingen met de nieuwe functie wonen lager zal zijn dan met de bestaand bedrijfsfunctie. Hiermee is er een afname in de kans op verkeersongelukken in de nieuwe situatie. Naar aanleiding van de zienswijze is de situatie opnieuw bekeken en is het ontwerp van de uitrit licht aangepast. De nieuwe ontsluiting zal een breedte krijgen van 5,5 meter, waarmee twee auto's elkaar makkelijk kunnen passeren. Het ontwerp is gewijzigd naar een uitritconstructie met een doorlopend trottoir en inritblokken. Hiermee is voor weggebruikers direct duidelijk wat de voorrangssituatie is en de drempels zorgen ervoor dat in/uitrijdende auto's hun snelheid minderen. Verkeer wat uit de garage komt ziet voetgangers van links op tijd en van rechts goed. Bestuurders kunnen vervolgens rustig de drempel af rijden om het overige verkeer in de Schoolstraat te zien. Om ervoor te zorgen dat autoverkeer de bocht op een comfortabele manier kan halen, zal de drempel een breedte van circa 7,5 meter krijgen. Deze inrichting benadrukt dat er niet rechtstreeks aan de inrit geparkeerd mag worden en houdt de zichtlijnen naar de Schoolstraat vrij.
- b. De krapte op het stroomnet zorgt er in veel gevallen voor dat woningbouwontwikkeling alleen mogelijk is wanneer er extra middenspanningsruimtes van Stedin worden geplaatst. Deze ruimtes



moeten in geval van storing ten aller tijde bereikbaar zijn voor de monteurs van Stedin. Daarom moeten deze langs de openbare weg gerealiseerd worden, met voldoende werkruimte rondom het stroomhuisje. De locatie langs de uitrit van de parkeergarage was één van de weinige werkbare locaties.

Om de impact van het stroomhuisje op de verkeersveiligheid te minimaliseren is ervoor gekozen om deze circa 2 meter naar het noorden te verschuiven. Hiermee belemmert het huisje in geen enkel geval het zicht op de Schoolstraat. Daarnaast geeft de verschuiving ook de mogelijkheid om een afvalcontainer opstelplaats te realiseren voor de woningen aan het nieuwe hofje. Hiermee staan de containers op eigen terrein en wordt de stoep op inzameldagen niet geblokkeerd. In de nieuwe situatie staan de containers verder van de Schoolstraat dan in het eerste ontwerp waardoor de zichtlijnen van bestuurders verbeteren. Voor de 4 woningen langs de Schoolstraat blijft de opstelplaats langs de weg.

- c. Op basis van de Nota Parkeernormen zouden de 25 woningen in het project in totaal 45 parkeerplaatsen nodig zijn voor bewoners en bezoekers. Onder het plangebied komt een afgesloten parkeergarage voor 70 auto's, waarmee er een overschot van 25 plaatsen is. De initiatiefnemers willen dit overschot verkopen of te verhuren aan mensen uit de buurt, maar ze zijn contractueel verplicht om 45 plaatsen vrij te houden voor de bewoners.

De verwachting is dat de parkeerdruk in de buurt hierdoor zal afnemen. In de garage hebben de bewoners gegarandeerd een vrij plekje, dus zullen ze er waarschijnlijk niet voor kiezen op straat te parkeren. De te verhuren/verkopen parkeerplaatsen zullen waarschijnlijk door mensen uit de buurt in gebruik worden genomen, waarmee er meer auto's uit de straten verdwijnen. Om de parkeerdruk verder te verlichten is ervoor gekozen om langs de uitrit van de parkeergarage 5 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen. Deze zitten niet achter een hek en zijn dus ook door omwonden te gebruiken. In totaal voegt het plan 30 parkeerplaatsen meer toe dan benodigd, waarmee het helpt om de plaatselijke parkeerdruk te verlichten.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze:

- De toegang tot de parkeergarage is gewijzigd naar een uitritconstructie met doorlopend trottoir.
- Het elektriciteitshuisje van Stedin is circa 2 meter naar achter verplaatst. Hiermee is er langs de Schoolstraat ruimte ontstaan om op eigen terrein een afvalcontainer opstelplaats te realiseren.



Zienswijze 2: registratienummer 1062709, datum ontvangst 9 september 2024

Samenvatting:

- a. De indieners bewonen één van de percelen naast het plangebied. De indieners betwisten de perceelgrenzen zoals deze nu kadastraal zijn vastgelegd en zijn van mening dat ze een strook grond in het plangebied al zolang in bezit/gebruik hebben dat er sprake is van verjaring. Hierover hebben ze al contact gezocht met het kadaster. Indieners vinden dit van belang omdat ze van mening zijn dat de initiatiefnemers een nieuwe woning te dicht op hun perceelgrens en huis bouwen. De indieners komen na eigen meetwerk tot een afstand van 0,9 meter tot hun erfgrans, de initiatiefnemers gaan uit van een afstand van 1,5 meter. De indieners vinden dat de nieuwe woning hiermee veel dichterbij hun huis komt te staan dan dat hun bij de voorbereiding van de plannen is voorgespiegeld. Ook is hiermee de belofte van de initiatiefnemer geschonden dat de nieuwe woning net zover van de schutting zou komen als hun eigen huis.
De nieuwe woning zo dicht op hun huis zal betekenen dat het natuurlijk daglicht in hun woonkamer zal afnemen. Hiermee zal hun leefgenot en woonplezier afgenomen worden omdat ze moeten gaan leven in een donkere ruimte na 52 jaar wonen met natuurlijk daglicht in hun woonkamer. Daarom vragen ze of de woning verder van de erfgrans kan worden geplaatst. Gesprekken met de initiatiefnemers hebben niet tot een compromis geleidt.
- b. De indieners willen heel graag weten wat de bouwhoogte van de nieuwe woning ten opzichte van hun huis gaat worden, aangezien dit grote invloed heeft op de daglichttoetreding in hun woning. Hierop hebben ze tot toe nog geen bevredigend antwoord gekregen. Dit willen ze graag duidelijk hebben voordat de vergunning afgegeven wordt.
- c. Gerelateerd aan het bovenstaande vragen de indieners of de gevel van de woning naast hun perceel wit gemaakt kan worden in plaats van donkere bakstenen. Hiermee zal meer daglicht weerkaatsen waardoor indieners minder verlies van natuurlijk licht in hun woning hebben. Het huis van indieners is wit geschilderd, waar de bewoners van de nieuwe woning voordeel van hebben met daglichttoetreding. Indieners zouden graag zien dat zij eenzelfde voordeel zouden krijgen van een witte gevel.
- d. De indieners merken op de nieuwe woning, binnen twee meter van de perceelgrens, gevelopeningen van 2,8 meter hoog krijgt die gericht zijn op hun perceel. Ze menen dat er hierbij sprake is van een inbreuk op de privacy en dat er daardoor een evidente privaatrechtelijke belemmering ontstaat op basis van artikel 5.50 Burgerlijk Wetboek. Om de privacy te waarborgen verbiedt dit artikel gevelopeningen gericht op buurpercelen binnen twee meter van de erfgrans.

Gemeentelijke beantwoording:

- a. De gemeente is geen partij in de discussie over de erfgransen, dit is een privaatrechtelijke zaak tussen beide perceeleigenaren. Wat de uitkomst van dit proces ook is, het zal geen invloed hebben op de locatie van de nieuwbouwwoning ten opzichte van het bestaande huis van indieners. De afstand tussen het huis van indieners en de nieuwe woning zal circa 3,9 meter bedragen. In de rest van de Schoolstraat zien we dat de afstanden tussen woningen veelal tussen de 3 en de 6 meter liggen. Hiermee sluit het ontwerp stedenbouwkundig gezien goed aan op de bestaande bebouwingsstructuur. Dat neemt niet weg dat de bouw van de nieuwe woning waarschijnlijk zal leiden tot een afname van de daglichttoetreding in de woning van de indieners. Hierbij moet het college beoordelen of er sprake is van een onevenredig nadelige invloed van het bouwplan op de daglichttoetreding van de omliggende percelen. Het belang van de bestaande bewoners wordt hierbij afgewogen tegen de belangen van bijvoorbeeld het gemeentelijke woonbeleid, het stedenbouwkundige karakter en de betaalbaarheid van de nieuwe woningen.
Voor het project aan de Schoolstraat is er, mede op inspraak van omwonenden, gekozen voor



woningen van één bouwlaag met kap in plaats van gestapelde woningen. Om tot een aantal woningen te komen dat financieel en volkshuisvestelijk gewenst is, moeten de woningen over het terrein verdeeld worden. Hierdoor is er geen ruimte meer over om te schuiven in het plan, elke verandering leidt tot een domino effect aan verdere wijzigingen. De parkeergarage is hierbij een complicerende factor waardoor woningen erbovenop niet zomaar verschoven kunnen worden.

De nieuwbouwwoning bestaat uit één bouwlaag met kap, met een hoogte van 7 meter boven het maaiveld. De kap heeft een hoek van 55 graden. Met een afstand van 3,9 meter tussen de woningen, de bescheiden bouwhoogte en de terugvallende kap verwacht het college dat de daglichttoetreding aan de zijkant van de woning slechts gedeeltelijk afneemt. Het college verwacht dat de betrokken belangen en beleidsvoornemens opwegen op tegen het te verwachten nadeel voor de omwonenden. Ze is daarmee van mening dat de bouw geen onevenredig nadelige invloed heeft op de daglichttoetreding en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

- b. De nieuwe woningen krijgen een maximale bouwhoogte van 7 meter. Het exacte peilniveau zal pas in een later stadium, in overleg tussen de aannemer en de gemeente, vastgesteld worden. Waarschijnlijk zal dit gebeuren nadat de bestaande perceelinrichting is verwijderd is en de aannemer bezig is het perceel bouwrijp te maken. Dit gebeurt om ervoor te zorgen dat het peilniveau goed aansluit bij de feitelijke situatie. Deze is lastig vast te stellen wanneer het terrein nog vol ligt met bebouwing en terreinverharding.

Er zit een verschil van ongeveer 30cm tussen het hoogste en het laagste punt op het terrein, het peilniveau komt hier tussen in te liggen. De vier woningen langs de Schoolstraat zullen aansluiten op de bestaande weg en stoepen. De verwachting is dat het peilniveau voor deze woningen dan ook op een vergelijkbare hoogte als de bestaande woonpercelen komt te liggen. Ten opzichte van het huis van indieners zal de nieuwe woning waarschijnlijk tussen de 6,85 en 7,15 meter hoog worden.

- c. De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft akkoord gegeven op de plannen zoals deze ter inzage hebben gelegen. Initiatiefnemers dienen de plannen conform de tekening te realiseren. Na realisatie is wit schilderen/stuccen van een gevel echter niet vergunningplichtig. Initiatiefnemers kunnen er dus in overleg voor kiezen om de gevel na oplevering een lichtere kleur te geven. Alleen als er sprake is van een welstandsexces zal de gemeente hier tegen optreden.
- d. Artikel 5.50 Burgerlijk Wetboek verbiedt gevelopeningen binnen 2 meter van de perceelgrens indien deze direct uitzicht geven op het erf van de burens. In dit geval staat echter een heg tussen beide percelen en is er genoeg ruimte om een (hoge) ondoorzichtige schutting te plaatsen. Daarmee is er geen sprake van direct uitzicht op het erf van de burens.

Dat de ramen hoger zijn dan de perceelafscheiding, doet hier geen afbreuk aan. In de wet en in jurisprudentie is bepaald dat art. 5.50 BW uitzicht recht naar voren bedoeld. Dat betekent dat uitzicht dat alleen bestaat als bijvoorbeeld gebruik wordt gemaakt van een trapje, stoel of een ander hulpmiddel niet valt onder art. 5.50 BW. Er is daarmee geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering die de ontwikkeling verhindert. Om te zorgen dat deze situatie in de toekomst niet gewijzigd wordt is er een voorwaardelijke verplichting in de vergunning opgenomen. Deze bepaalt dat de nieuwe woning aan de Schoolstraat alleen in gebruik genomen mag worden indien er een ondoorzichtige erfafscheiding in stand wordt gehouden tussen de woning en het naastgelegen perceel.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze:

- Voorwaardelijke verplichting opgenomen in de vergunning dat er ten allen tijde een ondoorzichtige erfafscheiding in stand gehouden moet worden tussen de bestaande en nieuwe woningen aan de Schoolstraat.