Participatieverslag

Ruimtelijke ontwikkeling Schoolstraat 53 / Eemweg 14, Baarn

December 2023

Chronologie:

26 mei 2021	Aankondiging voornemen ontwikkeling plangebied.
4 oktober 2021	Eerste kennismaking en delen voornemen wijziging bestemming naar wonen en uitvragen suggesties, zorgen, etc.
30 augustus 2022	Bijeenkomst wijziging plannen naar ontwikkelen binnen huidige bestemming (bedrijven en maatschappelijk
19 januari 2023	Bijeenkomst heroverweging woonbestemming en inventariseren wat de buurt belangrijk vindt.
16 februari 2023	Eerste schetsontwerp gedeeld en besproken, variant gestapelde woningen.
15 maart 2023	Tweede schetsontwerp gedeeld en besproken, variant grondgebonden (1 bouwlaag en kap) en 9 appartementen (betaalbare woningen).
21 maart 2023	Overleg select aantal omwonenden en vertegenwoordiger van gemeente Baarn inzake appartementenblokje ten behoeve van negen betaalbare woningen.
17 juli 2023	Bespreking omwonenden niet inzake sluitende begroting ten gevolge van Raadsinformatiebrief.
28 september 2023	Email motie in raadsvergadering en ontheffing woonvisie.
23 november 2023	Gesprek met omwonende inzake in- en uitrit parkeerkelder.

26 mei 2021 – Eerste aankondiging voornemen van herontwikkeling (fysiek bezorgd).

Mei 2021, Baarn
Onderwerp: Schoolstraat 53

Beste bewoner(s) van dit adres,

Sinds de jaarwisseling zijn wij de eigenaren voor Schoolstraat 53 in Baarn. Omdat uw woning dicht bij dit adres ligt, willen we graag onze contactgegevens met u delen. Onderaan deze brief vindt u ons mailadres en telefoonnummer. We hopen dat u daar gebruik van maakt als u vragen, ideeën of zorgen heeft.

Bedrijfs- en maatschappelijke bestemming
Het adres Schoolstraat 53 is een vrij groot gebied met een bedrijvenverzamelgebouw en een grote parkeerplaats. Op deze locatie rust een bedrijfsbestemming en een maatschappelijke bestemming.
Op de achterkant van deze brief ziet u een luchtfoto met globaal de contouren van de locatie.

Verzoek tot woonbestemming
Het adres ligt op een mooie locatie in Baarn, dichtbij het centrum. We vinden deze woonbuurt geen geschikte plek voor een bedrijventerrein. Daarom vragen we de gemeente Baarn of dit gebied een woonbestemming mag krijgen.

Levensloopbestendige woningen
We stellen voor om met name levensloopbestendige woningen te bouwen op de locatie Schoolstraat 53. Levensloopbestendige woningen zijn woningen die veilig, comfortabel en ook voor ouderen goed toegankelijk zijn. Een kenmerk daarvan is dat er meer kamers gelijkvloers zijn, waaronder een slaapkamer en badkamer op dezelfde bouwlaag als de woonkamer en keuken.
Op die manier kunnen eigenaren zo lang mogelijk thuis blijven wonen, ook als ze bijvoorbeeld zorg nodig hebben of slecht ter been worden.

Bel of mail
We sturen u deze brief vóórdat we uitgebreid in gesprek gaan met de gemeente over de mogelijkheden en voordat er een ver uitgewerkt plan ligt. We kunnen ons voorstellen dat u benieuwd bent naar een uitwerking. Toch kiezen we ervoor deze brief nu te sturen, omdat we hopen dat u uw vragen, ideeën of zorgen nu al met ons deelt. We willen nogmaals benadrukken: schroom niet ons te bellen of te mailen.
Uiteraard informeren wij u weer als er ontwikkelingen zijn met betrekking tot de locatie Schoolstraat 53.

Met vriendelijke groet,
Wiely van de Boom & Eric van Schaik
[redacted]

Schoolstraat 53 Baarn, situatie bestaand
deze tekening is indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend

4 oktober 2021 - Eerste kennismaking en delen voornemen wijziging bestemming naar wonen en uitvragen suggesties, zorgen, etc.

Verslag zoals gedeeld met omwonenden:

Doel van de avond
Doel van de avond is tweeledig. Enerzijds om gezichten bij de namen te krijgen: kennismaken en anderzijds om in een heel vroeg stadium te horen welke gedachten er leven in de buurt.

Besproken

Moment
Allereerst is het moment van deze avond besproken: initiatiefnemers hebben nog geen plannen waarop gereageerd kan worden. Ze zitten helemaal aan het begin van het proces waar ze samen met buurt en gemeente verder in op willen lopen. Dit heeft als nadeel dat omwonenden nog niet op een concreet voorstel kunnen reageren, het heeft als voordeel dat we elkaar en elkaars ideeën vroeg in het proces kennen.

Uitgangspunten initiatiefnemers
De initiatiefnemers werken met de volgende uitgangspunten:

- Wens om bedrijfsbestemming om te zetten in woonbestemming
- Ontwikkelen van levensloopbestendige woningen: primaire vertrekken zonder trap
- Kleinschalig/ beschut / geclusterde woningen: verhoging sociale veiligheid, tegen eenzaamheid, aanmoedigen gezamenlijk gebruik buitenruimte
- Parkeren op eigen terrein
- Groene uitstraling
- Goede (verkeersveilige) ontsluiting op de bestaande weg
- Goede inpassing in bestaande buurt
- Kloppende businesscase: investeringen en opbrengsten in verhouding

Aanvullingen door omwonenden
De vraag aan omwonenden was om deze punten aan te vullen. Afspraak is dat initiatiefnemers een volgende keer op alle punten terugkoppelt, ook waar we in het concept (wat er tegen die tijd moet zijn) niet mee uit de voeten konden.

- Hoogte: zorg dat de hoogte klopt met de omliggende bebouwing.
    - Houd rekening met het hoogteverschil: Schoolstraat 53 ligt hoger dan de overige bebouwing.
    - Hoogte van de nieuw te bouwen woningen is eerder een probleem als het dichtbij de bestaande bebouwing staat.
- Inkijk en privacy: gerelateerd aan de hoogte en de afstand van de nieuw te bouwen huizen tov bestaande bebouwing. Als bebouwing dichtbij komt, gaat het onderwerp inkijk en privacy spelen wanneer eerste verdiepingen voor primaire leefruimtes worden benut. Er is nadien via email een verzoek gemaakt om ook het soort erfgrens mee te laten wegen in verband met beoogde rust en gevoel van veiligheid.
- Verkeer:
    - Veiligheid: omwonenden geven aan dat er de afgelopen jaren meer kinderen in de buurt zijn komen wonen en maken zich zorgen over de verkeersveiligheid wanneer er meer autoverkeer komt. Geopperd wordt om de snelheid in de Schoolstraat nog meer te verlagen.
    - Aanrijdroutes: door bewoning van dit gebied zal er meer autoverkeer het terrein op en af komen. Bewoners spraken over de mogelijkheid om de last te verlichten door meerdere in/uitgangen te creëren. Andere bewoners gaven al aan dat dit lastig zal worden ivm huidige bebouwing. Tevens is het voorstel gedeeld om eenrichtingsverkeer in U vorm op het terrein te realiseren met in en uitgang aan de Schoolstraat.
    - Overlast: let op de draai de auto’s maken als ze het terrein afrijden zodat de overlast van koplampen zo minimaal mogelijk is.
- Parkeergarage: de voor- en nadelen van een parkeergarage zijn besproken. Als nadeel werd genoemd dat het de sociale cohesie niet bevorderd (mensen ontmoeten elkaar minder op straat) en dat het een grote investering is. Als voordeel werd genoemd dat er daardoor meer ruimte op maaiveld is.
- Sociale cohesie: het spreekt bewoners aan om het concept van een hofje verder uit te werken. Om de cohesie te bevorderen komen de volgende suggesties:
    - Denk aan gezamenlijk tuingereedschap en een gezamenlijke schuur voor onderhoud
    - Zorg ook voor achterommetjes, zodat het hofje ook contact houdt met de bestaande bebouwing en een integraal onderdeel wordt van de buurt. Dit voorstel wordt niet door

iedereen als wenselijk gezien vanwege mogelijke keerzijde overlast (door bijvoorbeeld hangjongeren) en inbraakgevoeligheid.
    - Via email is het verzoek gekomen na te denken over de mogelijkheid van een buurtsuper.
- Type woningen: we hebben stilgestaan bij type woningen. De initiatiefnemers richten zich nu op levensloopbestendige woningen. Sommige omwonenden geven aan dat prettig te vinden. Anderen geven juist aan dat een mix heel fijn zou kunnen zijn voor de buurt waar starters/ jongeren en ouderen samen in een buurt kunnen wonen. Ook is gevraagd naar koop of huur waarbij in ieder geval één omwonende aangaf graag over te stappen op huur.
- Stijl: in deze buurt zijn nog historische elementen goed zichtbaar die verwijzen naar de eerdere functies van boerderij en industrie. Er wordt geopperd om te kijken of deze elementen in het ontwerp meegenomen kan worden om de brug met de bestaande bebouwing te slaan.

Afspraken

We hebben het volgende afgesproken:

- De initiatiefnemers werken de schetsen uit in overleg met de gemeente.
- Bovengenoemde input gaan we per punt bekijken en afwegen.
- Zodra we een schets hebben waarvan de gemeente aangeeft dat dit voldoet aan hun beleid en aan de eisen (met betrekking tot oa veiligheid, verkeer, hoogte, etc). Nodigen de initiatiefnemers de omwonenden opnieuw uit voor gesprek.
- De initiatiefnemers komen terug op de vraag: “wat zijn mogelijk de risico’s van de sloop en bouw voor de huidige bebouwing daarom heen en hoe gaan jullie met die risico’s om?”

Omwonenden trekken ook zelf aan de bel als ze: informatie horen die hen verontrust, ze toch zorgen krijgen die ze niet gedeeld hebben, ze het te lang stil vinden, ze een buurman/buurvrouw ook willen aanmelden om op de hoogte te blijven.

30 augustus 2022- Bijeenkomst wijziging plannen naar ontwikkelen binnen huidige bestemming (bedrijven en maatschappelijk).

Uitnodiging (verstuurd via email 4 juli 2022):

Goedemiddag,

Zoals eerder aangegeven zijn we in gesprek met de gemeente Baarn om het voornemen woningen te realiseren op het “Pasveer terrein / Malvapark”. Deze verkennende gesprekken hebben, weliswaar later dan hieronder gecommuniceerd, voldoende aanknopingspunten voor ons geboden om de gesprekken met de buurt een vervolg te geven.

Uiteraard willen we iedereen uit de buurt die eerder aan heeft gegeven betrokken te willen blijven een kans geven hierbij aanwezig te zijn. Derhalve zullen we een bijeenkomst organiseren na de zomervakantieperiode op dinsdag 30 augustus van 19.30 tot 20.30 uur. Deze bijeenkomst zal worden gebruikt om in te gaan op welke varianten zijn onderzocht en bovenal om een goed beeld te krijgen van welke aspecten hiervan omwonenden in meer of mindere mate aanspreekt. Deze, en hierop volgende, informatie vanuit de buurt zal in het vervolgtraject een belangrijke referentie zijn waarop beslissingen worden getoetst.

Ik hoor graag van u of wij kunnen rekenen op uw aanwezigheid.

Met vriendelijke groet,

Namens B&S Realestate B.V.
Mark van de Boom

Aanvulling op uitnodiging (verstuurd via email 30 augustus 2022)

Goedemorgen,

Via deze weg wil ik u op de hoogte brengen van de gewijzigde agenda voor vanavond.

Op 26 mei 2021 heeft u een eerste bericht ontvangen waarin de intentie is gedeeld het Malvapark en de locatie Pasveer te herontwikkelen van bedrijventerrein naar wonen. Op maandag 4 oktober 2021 zijn wij voor het eerst bijeengekomen op de Schoolstraat 53 om te bespreken welke input de buurt mee wilde geven in de uitwerking van die intentie.

De voorgenomen ontwikkeling zou voor een belangrijk deel de ambitie van de gemeente Baarn voor deze locatie, zoals verwoord in haar woonvisie, verwezenlijken. Daarnaast zagen wij een mogelijkheid met de beoogde ontwikkeling waarde toe te voegen aan de locatie en tegelijkertijd het maatschappelijk belang te dienen om de druk op de woningmarkt te verlichten. Het zal u niet zijn ontgaan dat de voortgang van het proces aanzienlijk trager verloopt dan wij op basis hiervan hadden verwacht.

De hiermee langere tijdslijn tot realisatie van woningen leidt tot een onevenredig groot risico in de voorgenomen ontwikkeling. Dit heeft als consequentie dat wij hebben besloten de locatie te ontwikkelen binnen de vigerende bestemmingen en af te zien van de ontwikkeling naar een woonbestemming.

Met deze wijziging is een presentatie van en interactie omtrent de verschillende ontwerp varianten voor een woonbestemming, zoals eerder gecommuniceerd, weinig zinvol. Wel zal ik vanavond beschikbaar zijn om eventuele vragen proberen te beantwoorden met betrekking tot bovenstaande.

Met vriendelijke groet,

Namens B&S Realestate B.V.
Mark van de Boom

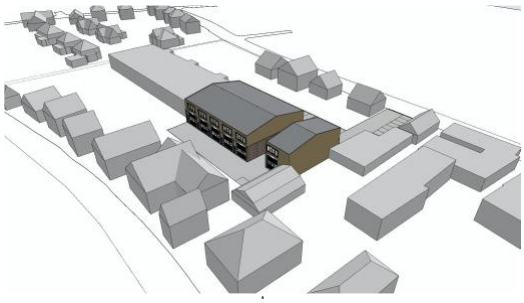
Verslag zoals gedeeld met omwonenden:

Goedemorgen,

Allereerst dank voor uw aanwezigheid en belangstelling tijdens de bijeenkomst afgelopen dinsdagavond in het Malvapark Business Center.

Zoals besproken zal ik omwonenden op de hoogte houden van relevante zaken in het proces. De eerste heeft zich reeds aangediend en betreft het ontwerp van het bedrijfsverzamelgebouw. Zoals besproken zal de verouderde loods plaatsmaken voor deze nieuwe bebouwing. De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd binnen de huidige bestemming. Dit houdt, onder andere, in dat er binnen het bouwvlak en binnen de hoogte zoals bepaald in het bestemmingsplan wordt gebouwd.

Bijgevoegd vindt u enkele impressie van de toekomstige bebouwing. De aanvraag voor de bouw is bij de gemeente ingediend. Uiteraard houd ik, zoals afgesproken, omwonenden op de hoogte wanneer werkzaamheden plaats zullen gaan vinden.



19 januari 2023 - Bijeenkomst heroverweging woonbestemming en inventariseren wat de buurt belangrijk vindt.

Uitnodiging (verstuurd via email op 10 januari 2023):

Goedemorgen,

Op 30 augustus 2022 zijn wij bijeengekomen op het Malvapark aan de Schoolstraat 53 in Baarn. Tijdens deze bijeenkomst hebben we gesproken over de nieuwe plannen voor de percelen en gebouwen aan de Schoolstraat 53. Er is toen vooral gesproken over de wijzigingen ten opzichte van de eerdere gedeelde intentie. De eerdere intentie was om het gebied te transformeren naar woningbouw. De nieuwe plannen gingen uit van het behouden van de bedrijvigheid.

Tijdens deze bijeenkomst en hierna is veel feedback uit de buurt ontvangen met betrekking tot deze nieuwe plannen. Dat is aanleiding geweest om de nieuwe plannen nog eens kritisch te bekijken.
Graag zou ik u daarom uitnodigen voor een bijeenkomst op donderdag 19 januari 2023 om 19.30 uur. Wederom op het Malvapark aan de Schoolstraat 53. We willen tijdens deze bijeenkomst graag onze bevindingen en ideeën delen en horen graag wat de ideeën uit de buurt zijn.

Mocht u verhinderd zijn of naar aanleiding van de bijeenkomst nog nadere opmerkingen willen plaatsen of vragen willen stellen kan dat via dit mailadres. Als u niet aanwezig bent geweest horen we graag wat u belangrijk vind met betrekking tot de ontwikkeling van het perceel. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan functie en inrichting.

Graag zien wij u op donderdag 19 januari.

Met vriendelijk groet,
Namens B&S Realestate B.V.
Mark van de Boom

Verslag zoals gedeeld met omwonenden:

Goedemiddag,

Allereerst wil ik u nogmaals hartelijk danken voor uw aanwezigheid en input tijdens de bijeenkomst afgelopen donderdag 19 januari. Zoals reeds tijdens de bijeenkomst vermeld hechten wij als initiatiefnemer en ook buren waarde aan het gesprek met de buurt.

Hieronder vindt u een samenvatting van hetgeen wij hebben opgevangen in het gesprek. Mocht er onverhoopt iets verkeerd/anders geïnterpreteerd zijn of iets missen dan horen wij dat zeer graag.

- De buurt waardeert de wil om wederom te onderzoeken of woningbouw op de locatie mogelijk is. Bij de laatste bijeenkomst was de ontwikkelaar stellig in intentie bedrijfsunits te willen realiseren. Het zou een gemiste kans zijn als op dit perceel geen woningen komen. Zeker gezien de enorme behoefte aan woningen.
- De binnengekomen bezwaren op de omgevingsvergunning van de buurt worden serieus genomen. Dat is mede aanleiding geweest om transformatie naar woningbouw wederom te onderzoeken.
- De aanwezigen spreken een sterke voorkeur uit voor woningbouw op deze locatie. Bedrijvigheid wordt vanwege de (potentiële) overlast als minder gewenst beschouwd. Dit hangt samen met de mogelijke

geluidsoverlast op het perceel zelf. Maar zeker ook met de veronderstelde verkeersaantrekkende werking en het type verkeer dat gepaard gaat met bedrijvigheid.
- De aanwezigen spreken in grote meerderheid ook steun uit voor een deels maatschappelijke functie zoals FTB. Dit soort functies heeft een buurt nodig en zijn gewenst in de wijk. Ook ruimte voor culturele mogelijkheden zou een optie kunnen zijn.
- Veel aanwezigen spreken over de versteende omgeving in de huidige situatie. Het vergroenen van het perceel is zeer gewenst.
- In de huidige situatie wordt veel parkeerproblematiek in de Schoolstraat zelf ervaren. Het plan moet in voldoende parkeergelegenheid voorzien voor de functie die het krijgt.
- Woningen moeten ruimtelijk wel goed ingepast worden. Hoogbouw op deze plek is niet gewenst.
- De aanwezigen geven aan dat er ook steeds meer kinderen in de buurt te vinden zijn. In de huidige situatie kan dat met het aanwezige verkeer al problemen en gevaar opleveren. Wellicht is het ook een idee om speelmogelijkheden op het perceel te bieden.
- De inrichting en gebruik van het huidige perceel draagt niet bij aan de sociale cohesie van de wijk. Een woningbouwplan kan de sociale cohesie versterken. Het is belangrijk dat daar oog voor is.
- De aanwezigen doen een sterke oproep aan de gemeente om het proces zo snel mogelijk te laten verlopen. De gemeente mag niet het probleem/ de vertragende factor zijn.
- Opgemerkt wordt dat wonen op deze locatie in de avonden en weekenden wel meer reuring kan geven dan bedrijvigheid en/ of een maatschappelijke functie.
- De buurt is benieuwd naar het volgende moment. Hier zal het woningbouwplan middel schetsen concreter worden gemaakt. Samen met de buurt zal dit inhoudelijk worden besproken.

Wat betreft dit laatste punt nodigen wij u graag uit voor een vervolgbijeenkomst op donderdag 16 februari 2023 om 19.30 uur in het Malvapark Business Center.

Ik hoor graag van u of wij op uw aanwezigheid kunnen rekenen.

Wij doen ons uiterste best alle omwonenden met een belang deel uit te laten maken van deze bijeenkomsten. Mocht het onverhoopt toch zo zijn dat u van iemand weet die niet onderdeel uitmaakt van deze groep dan waardeer ik het als u mij daarop kunt attenderen.

Met vriendelijke groet,

Namens B&S Realestate B.V.
Mark van de Boom

16 februari 2023 - Eerste schetsontwerp gedeeld, variant gestapelde woningen.

Opvolging (verstuurd via email op 17 februari 2023):

Goedemorgen,

Allereerst dank voor uw aanwezigheid tijdens de bijeenkomst gisteravond, 16 februari 2023, op het Malvapark aan de Schoolstraat in Baarn.

De aanleiding hiervoor was de bijeenkomst van 19 januari 2023. Er is in deze bijeenkomst gesproken over de bezwaren tegen het doorzetten van de huidige bestemming van het bedrijventerrein (“Pasveerloods”). Daarbij is de wens van omwonenden en gemeente te onderzoeken wat een mogelijke invulling van het gebied zou kunnen inhouden bij herbestemming. Op basis van de input van de groep zijn er vijf uitgangspunten geformuleerd:

1. Woonfunctie, geen bedrijven functie;
2. Inpassen van maatschappelijke functie;
3. Het “vergroenen” van het gebied;
4. Parkeren oplossing op het terrein, geen extra parkeerdruk op de Schoolstraat;
5. Een sluitende en aanvaardbare begroting.

Op basis van deze vijf uitgangspunten is een volume-/massastudie uitgevoerd. Het resultaat hiervan is gisteren gedeeld met omwonenden.

In de “break-outs” van kleinere groepjes was de gelegenheid uw gedachten met betrekking tot de volume-/massastudie te delen. Zaken die wel en niet aanspraken en de onderbouwing hiervan zijn gedeeld en besproken, waarvoor dank.
Via deze email wil ik u aansporen dit aan het (digitale) papier toe te vertrouwen. Dit helpt ons zo goed mogelijk alle input mee te nemen in de afweging met betrekking tot vervolgstappen in het proces.

Onderstaande vragen kunnen helpen in het structuren van uw feedback:

- Kunt u de volgende zaken prioriteren in mate van meest belangrijk (1) naar minst belangrijk (8) in de invulling van het gebied:
    - Woonbestemming;
    - Groen;
    - Maatschappelijke functie;
    - Bouwhoogte;
    - Afstand van bebouwing tot erfgrens;
    - Bebouwd oppervlak;
    - Parkeren op eigen terrein;
    - Parkeren uit het zicht;

- Wat vindt u goede punten in de getoonde volumestudie?

- Waar ziet u verbeter mogelijkheden?

- Zijn er andere aandachtspunten die u wilt benoemen?

Bij voorbaat dank voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Namens B&S Realestate B.V.
Mark van de Boom

Verslag zoals gedeeld met omwonenden:

Verslag omwonendenbijeenkomst Schoolstraat 53, Baarn
Datum bijeenkomst: donderdag 16 februari 2023, 19.30 uur
Locatie: Malvapark, Schoolstraat 53, Baarn

Het doel van de bijeenkomst was om concreter in te gaan op hoe een invulling van het plangebied op basis van een woonbestemming er uit zou kunnen zien. Hierbij zijn de uitgangspunten zoals aangegeven en besproken door omwonenden, gemeente en initiatiefnemer gebruikt om een volumestudie te creëren.

Deze uitgangspunten zijn:

- Woonfunctie, geen bedrijven functie;
- Inpassen van maatschappelijke functie;
- Het “vergroenen” van het gebied;
- Parkeren oplossing op het terrein, geen extra parkeerdruk op de Schoolstraat;
- Een sluitende en aanvaardbare begroting.

In de ruimte waren drie sets met impressies aanwezig, ieder set bevatte drie panelen:
Een schetsmatig weergave van de bestaande situatie, een volumestudie van een toekomstige situatie en referentiebeelden ter illustratie van een mogelijke ontwerprichting.

Na een korte inleiding vanuit de initiatiefnemer aangaande het doel van de bijeenkomst en de agenda, is er door de architect (StudioWA!) uitleg gegeven hoe de volumestudie tot stand is gekomen wat er op de panelen te zien was.
Vervolgens zijn aanwezigen in drie kleinere groepjes opgesplitst met als doel input en feedback te verzamelen op basis van hetgeen getoond werd op de panelen. Eén groepje werd begeleid door een vertegenwoordiger van de gemeente Baarn (Dhr. Usman), één groepje door de architect (Dhr. Heutink) en één door een vertegenwoordiger van de initiatiefnemer (Dhr. Van de Boom).

Tijdens deze “break-outs” is er gesproken over welke aspecten van de volumestudie door omwonenden als positief en welke als negatief werden ervaren. De volgende dag is er een emailbericht verstuurd naar alle omwonenden (ook degene die verhinderd waren op de avond van de bijeenkomst) met de vraag de feedback digitaal te delen.

Hieronder volgt een puntsgewijze samenvatting van de ontvangen feedback tijdens de bijeenkomst en via mail. Hierbij is gepoogd een zo goed als mogelijke weergave van alle ontvangen input op te stellen. Er dient te worden opgemerkt dat het niet het doel van dit verslag is alle verzamelde input punt voor punt op te sommen.

In de eerdere genoemd mail is omwonenden gevraagd een aantal vaak genoemde onderwerpen te rangschikken van meest belangrijk naar minst belangrijk. Hieronder volgt het geaggregeerde resultaat hiervan. Dit zal ook als structuur dienen voor de feedback zoals ontvangen:

1. **Bouwhoogte;**
   Dit is gemiddeld genomen het meest belangrijk. Hierover is een groot deel van de feedback ontvangen. Een bouwhoogte van 4 woonlagen wordt door een groot deel van omwonenden als onwenselijk beschouwd. Er is diversiteit in wat als acceptabele bouwhoogte wordt gezien; dit varieert tussen de hoogte van de bestaande bebouwing en de vier bouwlagen zoals getoond. Waarbij een meerderheid van omwonenden twee of drie bouwlagen of acceptabel benoemd.
   Het doorzetten van de grondgebonden woningen aan de Schoolstraat werd met regelmaat is positief benoemd.
2. **Afstand tot erfgrens;**
   Geen specifieke feedback anders dan dat het wenselijk is deze afstand zo groot mogelijk te maken in verband met gewenste privacy.
3. **Parkeren op eigen terrein;**
   De parkeerdruk op de Schoolstraat is meerdere malen ter sprake gekomen tijdens eerdere bijeenkomsten. Er werd overwegend positief gereageerd op het oplossen van de parkeerbehoefte op eigen terrein. Daarbij dient te worden opgemerkt dat er vanuit omwonenden een voorkeur is voor een in-/uitrit op een locatie anders dan tussen Schoolstraat 37 – 39.
4. **Woonbestemming;**
   Bezwaren van (een deel van) omwonenden tegen het ontwikkelen van het terrein binnen de huidige bedrijvenbestemming gaf aanleiding een invulling van het plangebied opnieuw te bespreken. Niet onbelangrijk daarbij was een gesprek met het gemeentebestuur omtrent een invulling op basis van een woonbestemming. In de bijeenkomst van 19 januari 2023 is dit besproken met omwonenden. Daarbij is door een meerderheid van omwonenden aangegeven dat een woonbestemming de voorkeur heeft boven een bedrijvenbestemming. Een deel van omwonenden gaf aan geen specifieke voorkeur te hebben voor het één of het ander. Naar aanleiding van de volumestudie zoals getoond op 16 februari 2023 is de feedback in een aantal gevallen genuanceerd. Een deel van omwonenden heeft een sterke voorkeur voor een woonbestemming, een deel van omwonenden geeft aan geen voorkeur voor een woonbestemming te hebben bij een invulling met gestapelde woningen in deze vorm.
5. **Groen;**
   Een groene(re) invulling van het plangebied wordt door een groot deel van omwonenden als zeer wenselijk ervaren. De “vergroening” zoals deze in de volumestudie zichtbaar was werd frequent als positief bestempeld. Tegelijkertijd geeft de positie in de prioriteitstelling aan dat dit in mindere mate als belangrijk wordt ervaren. Ook in het gesprek op 16 februari 2023 werd aangegeven dat minder groen ten faveure van lagere bouwhoogte acceptabel is.
6. **Bebouwd oppervlak;**
   Feedback in relatie tot dit punt is met name gericht op de plaatsing van de bouwvlakken in het plangebied en het aantal geplande woningen in relatie tot de locatie.
7. **Parkeren uit het zicht;**
   Dit wordt door een aantal omwonenden benoemd als positief.
8. **Maatschappelijke functie;**
   Het opnemen van ruimte in het ontwerp voor maatschappelijke functies wordt in de feedback duidelijk als van minder groot belang benoemd ten opzichte van alle hierboven genoemde onderwerpen.

Een uitnodiging voor een vervolgbijeenkomst gepland voor 15 maart 19.30 uur is reeds verstuurd op 3 maart.

15 maart 2023 - Tweede schetsontwerp gedeeld, variant grondgebonden (1 bouwlaag en kap) en 9 appartementen (betaalbare woningen).

Verslag zoals gedeeld met omwonenden:

Goedemorgen,

Gisterenavond zijn we met een deel van omwonenden, een vertegenwoordiger vanuit de gemeente Baarn en van de initiatiefnemer bijeengekomen op het Malvapark aan de Schoolstraat in Baarn. Het doel van deze bijeenkomst was het reflecteren op de bijeenkomst van 16 februari 2023 en de ontvangen feedback en het delen van de aangepaste volumestudie op basis van deze feedback.

Zoals gisteravond besproken zijn we in de opzet van een plan opzoek naar een win-win(-win) voor de betrokken partijen. Dit is altijd het uitgangspunt, maar we realiseren ons ook dat dit niet altijd haalbaar is. We hebben niet als eerste doel absoluut draagvlak te realiseren, of bezwaar en beroep te voorkomen. We hebben de opgave alle (en geregeld tegenstrijdige) maatschappelijke, particuliere en commerciële belangen te wegen en te komen tot een weloverwogen en gemotiveerd plan. De input vanuit de buurt helpt hierbij. Dat hoeft en kan niet altijd leiden

tot een plan waarmee iedereen het eens is. Het is vervolgens aan het bevoegd gezag, de gemeente Baarn, om te beoordelen in hoeverre dit past binnen het huidig beleid en geldende regel-, en wetgeving.

Op basis van de feedback zoals deze tijdens de vorige bijeenkomst op 16 februari en naderhand via email is ontvangen is de opzet significant gewijzigd. De verbeeldingen hiervan vindt u hieronder. We hebben ons best gedaan de feedback zo goed als mogelijk in te passen. Voor enkele punten zoals genoemd is dit helaas niet of niet volledig mogelijk (zoals hierboven beschreven).

Samengevat is deze opzet gebaseerd op 20 “grondgebonden” woningen van één laag met een kap. Deze zijn terug te vinden als A1 en A2 op de verbeelding. Daarnaast zijn er 9 “gestapelde” woningen / appartementen om de vereiste 30% sociale / midden woningen op te nemen in het programma. Dit volume bestaat uit 3 bouwlagen.

Enkele punten ten opzichte van de huidige situatie en de volumestudie zoals getoond op 16 februari:

- De voornaamste doelgroep voor de woningen zijn senioren. Het doel is het creëren van toegankelijke en levensloopbestendige woningen in een beschutte woonomgeving dicht bij de voorzieningen. De opzet van de woningen en inrichting van het gebied is gericht op het bevorderen van sociale cohesie;
- Parkeren vindt plaats in een ondergrondse parkeerkelder;
- Het bebouwd oppervlak van het gebied is 30% minder dan het in de huidige situatie is, maar meer dan in de opzet van appartementenblokken (zoals getoond op 16 februari 2023);
- Er is meer groen aanwezig in deze opzet dan in de huidige situatie, maar minder dan in de opzet van appartementenblokken (zoals getoond op 16 februari 2023);
- Er is geen maatschappelijke functie in het programma opgenomen;
- De in-, en uitrit van de parkeerkelder is gesitueerd op de locatie van de huidige in-, en uitrit van de “Pasveerloods”. Deze is ongewijzigd ten opzichte van de vorige opzet. Hier is feedback over ontvangen vanuit omwonenden en dit is ook tijdens de bijeenkomst gisteren uitgebreid besproken. De milieucategorie die rust op het bedrijf op Schoolstraat 35 heeft als consequentie dat er een richtafstand van tenminste 10 meter aan dient te worden gehouden tot te realiseren woningen. Daarnaast is er in deze opzet geen mogelijkheid de in-, en uitrit te situeren aan de oostzijde van het gebied (zoals in detail besproken).

Refetentie beelden

Beeld vanaf de Schoolstraat

Vogelvlucht binnenterrein

EEMSTRAAT & SCHOOLSTRAAT, nieuwbouw woningbouw te Baarn

SO - massa studie 3D 2/3 en refentiebeelden

Datum: 15.03.2023

Schaal: -

Formaat: A3

2797-SO-02

studioWA!

studio for sustainable architecture

Groen van Prinstererlaan 33
3818 JN Amersfoort NL
telefoon +31 33 743 04 43
e-mail info@studiowa.nl

Graag ontvangen wij uw input (eventueel aanvullend ten opzichte van gisterenavond) wederom via mail.

Met vriendelijke groet,

Namens B&S Realestate B.V.
Mark van de Boom

17 juli 2023 - Bespreking omwonenden niet inzake sluitende begroting ten gevolge van Raadsinformatiebrief.

Uitnodiging (verstuurd via email op 12 juli 2023):

Geachte buren van de Schoolstraat 53,

Via deze weg wil ik u uitnodigen voor een vervolgbijeenkomst betreffende de voorgenomen ontwikkeling van het terrein gelegen aan de Schoolstraat 53.

Op basis van de laatste bijeenkomst d.d. 15 maart 2023 (en enkele gesprekken met omwonenden hierop volgend) zijn de gesprekken met de gemeente Baarn gevoerd aangaande de gewenste toekomstige invulling van het terrein. Deze gesprekken hebben tot dus ver helaas niet geresulteerd in positieve houding van het college van de gemeente Baarn ten opzichte van het schetsontwerp zoals besproken en hieronder afgebeeld:

Ik ben mij ervan bewust de timing van een bijeenkomst, gezien de vakantieperiode, niet optimaal is. Tegelijkertijd geef ik graag met het oog op transparantie en heldere communicatie op korte termijn meer context hierover in persoon.
Derhalve nodig ik u graag uit op maandag 17 juli 2023 om 19.30 uur in het inmiddels bekende Malvapark Business Center.

Met vriendelijke groet,

Namens B&S Realestate B.V.
Mark van de Boom

Tijdens deze bespreking is besproken dat er geen sprake kan zijn van een sluitende en aanvaardbare begroting met de inhoud van de raadsinformatiebrief zoals verstuurd naar de raadsleden van de gemeente Baarn. Tevens is besproken dat er derhalve geen herbestemming naar een woonfunctie plaats kan vinden gegeven voornoemde.

Van deze bespreking is geen verslag gedeeld met omwonenden.

28 september 2023 - Email motie in raadsvergadering en ontheffing woonvisie.

Goedemiddag,

In de afgelopen periode hebben we als initiatiefnemer en omwonenden met enige regelmaat gesproken over het proces van ontwikkeling van de percelen aan de Schoolstraat 53. De laatste maal dat we elkaar troffen in persoon hebben we gesproken over de beperkte voortgang van een breder gedragen invulling hiervan op gemeentelijk niveau.

In de periode tussen deze bespreking en nu hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning voor de invulling binnen de huidige bestemming (bedrijfsunits) nagenoeg afgerond.

De dynamiek en uitdaging van het proces is niet onopgemerkt gebleven bij raadsleden en het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Baarn. Naar het resultaat hiervan zal ik u kortheidshalve verwijzen middels onderstaande link en bijgevoegde document.

https://baarn.raadsinformatie.nl/vergadering/1048247

Het agendapunt 14 "*Locatie Schoolstraat Pasveerterrein"* wordt in de opnamen van de raadsvergadering besproken vanaf 2:39:20

De hierboven beschreven ontwikkelingen binnen de gemeente geeft ons als initiatiefnemer het vertrouwen dat een invulling met woonbestemming op voldoende steun kan rekenen van de partijen binnen de gemeenteraad. Dit heeft ons doen beslissing het plan zoals door ons als laatst besproken (zie hieronder) uit te werken tot een aanvraag omgevingsvergunning.

Zoals eerder afgesproken zal ik u op de hoogte houden van de voortgang en relevante mijlpalen in dit proces.

Met vriendelijke groet,

Namens B&S Realestate B.V.
Mark van de Boom