



***Reactienota zienswijzen
Bouwplan 5 levensloopbestendige
woningen op een perceel Van
Galenlaan 3b***

gemeente Baarn
afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Oktober 2023



Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1. Ter plaatse vigerende bestemmingsplan

1.2. Procedure

2. De ingekomen zienswijzen

2.1. Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

3. Eindbeoordeling en conclusie



1. Inleiding

Voor het perceel van Galenlaan 3b te Baarn hebben de initiatiefnemers een bouwplan ontwikkeld met aanvankelijk 8 hofwoningen. Over het plan is diverse keren met de buurt overlegd. Naar aanleiding daarvan hebben de initiatiefnemers via een tussenplan met 6 hofwoningen het bouwplan teruggebracht naar 5 levensloopbestendige woningen en de aanvraag omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking bestemmingsplan ingediend (uitgebreide procedure). De omgeving houdt haar bedenkingen tegen het plan onder andere qua volume en afstand tot de perceelsgrens. Het woningbouwplan is in strijd met het ter plekke vigerende bestemmingsplan “Eemdal”. In deze nota worden de naar aanleiding van de ter inzage legging ingediende zienswijzen behandeld.

1.1 Ter plaatse vigerende bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan “Eemdal” met identificatiecode NL.IMRO.0308.000037-VA02. In dit bestemmingsplan hebben de gronden, conform de huidige situatie, de bestemming “Agrarisch-Kwekerij”. Inpassing is mogelijk door het volgen van de uitgebreide procedure ‘omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking’.

1.2 Procedure

Ten behoeve van de behandeling van de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing heeft de raad op 31 mei 2023 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Op 20 juni 2023 is conform de toezegging aan de raad tussentijds overlegd met de eigenaren en gebruikers van aanliggende percelen die eerder betrokken waren bij de planontwikkeling met als doel te onderzoeken of partijen dichter bij elkaar konden komen. Dit heeft niet geleid tot aanpassingen.

De ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen hebben ter inzage gelegen van 6 juli 2023 tot en met woensdag 16 augustus 2023.

In deze periode zijn zienswijzen ingediend.

In deze nota wordt allereerst ingegaan op het nader overleg van 20 juni en daarna worden de schriftelijk ingediende zienswijzen behandeld.



2 De ingekomen zienswijzen

Er zijn naast het nader overleg van 20 juni waarin de omgeving haar visie op de herontwikkeling heeft gepresenteerd 10 schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn op tijd ingediend en voldoen aan alle wettelijke eisen. Daarmee zijn deze zienswijzen ontvankelijk.

Het verslag van het bovenaangehaalde overleg met de buurt over hun visie op de gebiedsontwikkeling wordt in het kader van dit raadsvoorstel met betrekking tot de definitieve VVGB tevens als zienswijze beschouwd en chronologisch als eerste behandeld.

De schriftelijke zienswijzen zijn nagenoeg identiek en worden integraal beantwoord.

2.1 Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

In deze nota zijn de zienswijzen puntsgewijs samengevat en van een antwoord voorzien.

2.1.1 Samenvatting zienswijze 1 (aanvullend overleg met de buurt op 20 juni 2023):

Op 20 juni 2023 is op initiatief van burgemeester en wethouders opnieuw overlegd met de initiatiefnemer en de omwonenden over het voorgenomen bouwplan en de visie daarop van de omgeving. De buurtbewoners hebben hun visie op de transformatie toegelicht. Het verslag is bijgevoegd. De initiatiefnemer heeft ook schriftelijk gereageerd. De naderhand ingediende zienswijzen verwijzen naar dit overleg en daarom worden de uitkomsten van dit overleg ook in het kader van deze nota behandeld.

Beantwoording zienswijze:

In het op 20 juni gepresenteerde plan van de bewoners zijn de beoogde vijf eenheden midden op de locatie gesitueerd. De door de omwonenden ingebrachte variant bestaat uit een clustering van de woningen waardoor een rug aan rug situatie ontstaat. De tuinen liggen in deze opzet aan de voorzijde van de nieuwe woningen en sluiten aan op de bestaande tuinen. Van achtertuinen is geen sprake. De ontsluiting loopt rondom de huizen.

Deze opzet heeft een aantal nadelen. De daglichttoetreding wordt beperkt. De voortuinen worden doorsneden door de gemeenschappelijke toegang naar de woningen. Wij zijn dan ook van mening dat de door de bewoners gepresenteerde opzet op gespannen voet staat met een goede ruimtelijke ordening en een evenwichtige toewijzing van functies.

Wij zien geen aanleiding om de aanvraag op basis van deze alternatieve visie te heroverwegen.

2.1.2 Samenvatting zienswijze 2 tot en met 11:

De zienswijzen ingediend door de Stichting behouden Zeelheldenbuurt en diverse omwonenden komen met elkaar overeen en worden hierna integraal behandeld. Appellanten stellen dat:

1. De raad de buurt steunt, er onvoldoende is geparticipeerd door de initiatiefnemer en er geen draagvlak is voor het plan.
2. Welstand en stedenbouw niet positief zijn: het plan is niet positief geadviseerd door de welstand en stedenbouw. De ruimtelijke inpassing is onvoldoende onderbouwd. De relatie met de omgeving ontbreekt en de verdichting is te hoog.



3. Archeologie onvoldoende is onderzocht. Het plan is in strijd met de regels voor de bescherming van archeologische vindplaatsen.
4. De structuurvisie niet is getoetst: Het bouwplan is niet getoetst aan het beoordelingskader van de Structuurvisie Baarn.
5. Het bouwplan in strijd is met de Visie wonen 2019 omdat er alleen dure koopwoningen worden gebouwd.
6. Het bouwplan niet voldoet aan de eisen van veiligheid en bereikbaarheid met name omdat de afstand van de opstelplaats van de busvoertuigen tot de verst af gelegen woning 45 in plaats van 40 meter bedraagt.
7. De watertoets onvolledig is. Het grondwater kwantiteit onderzoek ontbreekt. De aangegeven maatregelen voor het infiltreren van hemelwater in de bodem (met name infiltratiekratten) zijn niet vastgelegd.
8. Het bodemonderzoek aantoon dat voor een deel van de locatie, nu afgedekt met een betonnen plaat, een ernstige vervuiling (zwarte metalen) wordt verwacht waardoor dit deel niet geschikt is voor de beoogde woonfunctie. Door het voormalige bestrijdingsmiddelenbedrijf zijn zwavelhoudende chemicaliën en bestrijdingsmiddelen gebruikt die in de bodem terecht zijn gekomen.
9. Er onvoldoende rekening wordt gehouden met de aanwezige beschermde soorten (vleermuizen, gierzwaluw en huismus).
10. De landschappelijke inpassing niet is uitgewerkt.
11. De vuilcontainers zijn gesitueerd tegen bestaande achtertuinen en er vrees is voor geluidsoverlast en geur.
12. Er geen onderzoek is uitgevoerd naar de geluidseffecten van het toekomstig gebruik voor de omliggende woningen.
13. Er op de tekeningen bij de omgevingsvergunning diverse keren de krijtstreepmethode wordt gebruikt. Dit betekent dat het onderdelen zijn die buiten de beoordeling vallen. Dit schept onduidelijkheid.
14. Tijdens het vooroverleg tussen de ontwikkelaar en de buurt toezeggingen zijn gedaan over gevelopeningen en het installeren van houtgestookte haarden. Deze toezeggingen zijn nergens vastgelegd.
15. Aandacht wordt gevraagd voor de sloop van de aanwezige verharding omdat deze deels de fundering vormt van erfscheidingen.
16. Aandacht wordt gevraagd voor een juiste kadastrale situering.

Beantwoording zienswijze 2 tot en met 11:

Ad 1. De gemeenteraad heeft verzocht nogmaals met de buurt te overleggen en te onderzoeken of er meer overeenstemming kan worden bereikt door voortzetting van de gesprekken uit het verleden. Dit overleg heeft op 20 juni 2023 plaats gevonden (zie verslag en de besproken stukken). (Pre)participatie heeft tot doel de plannen van initiatiefnemers beter te laten aansluiten op wensen en vragen van de omgeving. Naar de mening van het college is er nu voldoende gelegenheid geweest om visies, wensen, zorgen en vragen te delen en is de initiatiefnemer daarop voldoende ingegaan.

Ad 2. De Welstandscommissie heeft het geheel beoordeeld. Daarbij is niet alleen gekeken naar de geplande nieuwbouw, maar ook naar de inpassing van deze nieuwbouw in de omgeving. In deze context heeft de commissie het college van B&W positief geadviseerd. Het college heeft dit advies overgenomen.



De welstandscommissie oordeelt met name positief met betrekking tot de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op:

- de goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte,
- een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling, en
- de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is in de gekozen opzet.

De voorgestelde invulling van het perceel zorgt voor een bebouwingspercentage van 20% met een nokhoogte van 6,8 meter (+ plaatselijk peil maaiveld). Het huidige bestemmingsplan staat 25% met een nokhoogte van 7 meter toe. Omliggende woningen hebben een hoogte van 8 tot 11 meter. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is gemiddeld 4 tot 5 meter terwijl de huidige bestemming bedrijfsgebouwen toestaat op de zijdelingse perceelsgrens.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is gemiddeld 4 tot 5 meter. Het daglicht komt voornamelijk vanaf de ramen aan de hof-zijde. Dit is kenmerkend voor de hofsituatie.

De woningen bestaan uit een begane grond verdieping en een eerste verdieping en zijn hiermee in bouwhoogte lager/gelijk aan de belendende woningen.

De gasloze woningen krijgen allemaal een pakket aan zonnepanelen. Deze zijn verzonken in het dakvlak en liggen er dus niet bovenop. Hierdoor wordt het dakvlak als een geheel ervaren, hetgeen een positieve invloed heeft op de uitstraling en daarmee ook op het zicht vanaf de omliggende percelen.

Ad 3. De definitieve versie van het Archeologisch vooronderzoek plangebied Van Galenlaan 3b te Baarn is aangevuld in de bijlagen bij de ontwerp-omgevingsvergunning. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat nader archeologisch onderzoek nodig is indien de gronden in het noordelijke deel van het perceel dieper geroerd zullen worden dan 85 cm. Bij de voorgenomen bouw zal de grond echter niet dieper dan 85 cm geroerd worden, waardoor een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Ad 4. Het initiatief is conform het integraal beoordelingskader van de Structuurvisie positief beoordeeld op de relevante aspecten zoals stedenbouw, landschappelijke kwaliteit, architectuur, klimaatadaptatie, verkeersveiligheid, ontsluiting, parkeren, verkeersdruk en beheer en onderhoud.

Ad 5. Het betreft hier een initiatief van minder dan 10 woningen. Dit betekent, dat er op basis van de Visie Wonen geen eisen gesteld worden aan de financieringsklassen van de woningen. Er worden 5 woningen gerealiseerd in de hogere prijsklasse waardoor naar verwachting ook doorstroming op de woningmarkt op gang komt.

Ad 6. Beoordeling door de Veiligheidsregio Utrecht heeft plaatsgevonden op basis van het ingediende plan. De veiligheidsregio beoordeelt het plan niet alleen op het aspect externe veiligheid, maar vooral ook op de bereikbaarheid van het plangebied voor hulpdiensten. De breedte van de toegangsweg vanaf de Van Galenlaan is door de VRU niet als onvoldoende aangemerkt. De VRU heeft positief geadviseerd op het plan.

Ad 7. Bij de watertoets is met name van belang het hemelwater op te vangen en te bergen op de locatie. Daartoe wordt vooral gekeken of de hoeveelheid verhard oppervlak aan wegen en daken substantieel toeneemt. Het totale verharde oppervlak van het plan is niet groter dan de huidige verharde oppervlakte. Enkel wanneer er sprake is van een toename in verharding van meer dan



1500m 2 ten opzichte van de huidige situatie moet er in overleg getreden worden met het waterschap. Dat is in dit geval niet aan de orde. Er is in de bijlagen bij de vergunning aangegeven hoe er met water wordt omgegaan. Hiermee is het onderdeel van de vergunning. Er is ook rekening gehouden met de toekomstige klimaatverandering/ zware regenbuien. Bij de civieltechnische uitwerking van de plannen voorafgaand aan de start van de bouw zal gedetailleerd moeten worden aangegeven welke maatregelen genomen dienen te worden om een voldoende drooglegging te garanderen en om een ontwateringsdiepte van minimaal 1 meter onder de begane grondvloer van de woningen te kunnen verwezenlijken. In de door ons college met de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst is bovendien vastgelegd dat het vloerpeil van de woningen op voldoende hoogte wordt gebouwd met het oog op mogelijke extreme buien.

Ad 8. Dit is correct. Er is vermoedelijk onder een deel van de verharding een bodemvervuiling aanwezig en na sloop zal nader onderzoek nodig zijn. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd door Baexc B.V. dat is gecertificeerd voor onderzoek naar bodem (vervuiling) en asbest. Baexc B.V. verklaart dat het veldwerk onafhankelijk van de opdrachtgever is uitgevoerd, waarbij gebruik is gemaakt van interne functiescheiding onder de voorwaarden die het Besluit bodemkwaliteit hieraan stelt.

Het vervolgonderzoek wordt na sloop conform de geldende protocollen uitgevoerd. Een eventuele bodemsanering zal door een erkende aannemer worden uitgevoerd, die voldoet aan de eisen van de BRL7000.

Ad 9. De ecologische quickscan in het kader van het Flora en Fauna onderzoek is uitgevoerd conform geldende richtlijnen, wet-, en regelgeving door ervaren ecologen welke voldoen aan de deskundigheidseisen zoals de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland die stelt met betrekking tot ecologische deskundigheid. Tijdens de verkenning zijn geen sporen aangetroffen van beschermde diersoorten, zodat nader onderzoek niet nodig is.

Ad 10. De omgevingsvergunning heeft betrekking op de bouwactiviteit en niet op de invulling van het onbebouwde gebied. Voor de inrichting van het niet bebouwde gebied wordt een civiel-technisch inrichtingsplan opgesteld. Er wordt hierin onder meer gekeken waar en welk type begroeiing toegepast wordt.

Particulier / mandelig terrein wordt ingericht conform de wensen van toekomstige bewoners / de vereniging van eigenaren. Het mandelige terrein zal bestaan uit de onbebouwde gronden, met uitzondering van de achtertuinen van de woningen. Het plangebied zal vanaf de Van Galenlaan niet openbaar zijn.

Ad 11. Mede op grond van deze zienswijze zijn de ondergrondse containers geschrapt en is gekozen voor het inzamelen van afval aan huis in particuliere kliko's. Dit heeft betrekking op de inrichting van het maaiveld en leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning. Wel zal nog worden onderzocht of in de omgeving op langere termijn een locatie kan worden gevonden voor ondergrondse containers langs de openbare weg voor een breder gebied.

Ad 12. Voor het geluid kunnen de volgende bronnen worden genoemd: stemgeluid, warmtepompen en parkeren. Volgens geldend recht(spraak) zijn stemgeluid en parkeergeluid normale geluiden die passen in een woonomgeving. Om de geluidsoverlast als gevolg van warmtepompen met een buitenunit tegen te gaan, gelden er vanaf 1 april 2021 in Nederland maximale geluidsnormen. Artikel



3.8 lid 2 van het Bouwbesluit 2012 bepaalt dat een buitenunit maximaal 40 dB(A) mag veroorzaken op de perceelgrens met het aangrenzend perceel waar een woonbestemming geldt. Vanaf 1 april 2021 geldt een maximaal geluidsniveau op de perceelgrens van maximaal 40 dB(A) tussen 19.00 en 07.00 uur en maximaal 45 dB (A) overdag tussen 07.00 en 19.00 uur. De geluidsemissie van de buitenunits is vanuit de fabrikant gepubliceerd voor ieder model warmtepomp. De juiste modellen zullen worden geselecteerd om te voldoen aan de eisen in deze situatie en opstelling. Waar nodig zullen de buitenunits voorzien worden van suskasten teneinde aan de maximale geluidsnormen te voldoen. Met nadruk wordt erop gewezen, dat de verschillende warmtepompen verspreid zijn over het perceel, te weten: bij iedere woning 1. Er is echter wel sprake van een cumulatief effect en dit is nader onderzocht. Dit levert geen belemmeringen op voor het bouwplan.

Ad 13. De krijtstreepmethode is toegepast in het kader van de energieprestatie-berekeningen, de ventilatieberekeningen en de berekeningen van de daglichttoetreding en zijn vanuit het perspectief van de zienswijzen niet relevant.

Ad 14. Het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit. Toezeggingen die de initiatiefnemer aan de omwonenden doet zijn daarvoor niet relevant. Gevelopeningen in zij- en achtergevels die niet naar de openbare weg zijn gekeerd en zich op minimaal 2 meter afstand van de erfgrans bevinden zijn wettelijk mogelijk. Houtstook is niet verboden. Maar als omwonenden in de toekomst overlast zouden ervaren kan dit bij de gemeente worden gemeld.

Ad 15. De initiatiefnemer zal nog een sloopvergunning aanvragen. Daarbij zal een sloopplan moeten worden overlegd waarin onder andere de aanpak van met belendende percelen verbonden elementen moet zijn beschreven.

Ad 16. De kadastrale grenzen zijn opnieuw ingemeten en met de omwonenden gedeeld.

Beoordeling en conclusie

De zienswijzen geven samenvattend geen aanleiding het ontwerpbesluit te herzien.

Bijlagen:

- Verslag buurtoverleg 20 juni 2023
- De ingediende (geanonimiseerde) zienswijzen