

Baarn, 21 juli 2023

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5 van het Bor heeft de raad van de gemeente Baarn op 31 mei 2023 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen vastgesteld ten behoeve van de ontwerp omgevingsvergunning 'van Galenlaan 3b' voor het realiseren van vijf vrijstaande woningen op het perceel aan de van Galenlaan 3b in Baarn.

Omwonenden zijn door gemeenteraadsleden en het college van de gemeente Baarn gevraagd een inhoudelijke reactie te geven op de ontwerp omgevingsvergunning met planidentificatienummer NL.IMRO.0308.OVvangalenlaan3b-ON01 en zaaknummer 719662.

Op 20 juni 2023 heeft er op initiatief van de wethouder Veldhuizen (ruimtelijke ontwikkeling) een gesprek plaatsgevonden met enkele vertegenwoordigers van de gemeente Baarn en enkele omwonenden van de Van Galenlaan 3B, Baarn.

In de inrichting van het perceel zoals verbeeld en beschreven in het door De Kleineweg B.V. ingediende plan (en hieronder is weergegeven) is gekozen voor een verkaveling, waarbij de woningen "naar binnen" en naar elkaar toe zijn gericht:



De motivatie hiervoor is in de eerste plaats het creëren van een duidelijke synergie tussen de karakteristieken van het terrein en de grote en toenemende woonbehoefte van 55+ inwoners van de gemeente Baarn. Hier gaan ruimtelijke inpassing, functie en sociaal-maatschappelijke toegevoegde waarde (leefbaarheid) hand in hand.

De geclusterde woonvorm die hiermee ontstaat creëert een veilige plek voor de doelgroep waarbij sociale samenhang wordt bevorderd door de situering van woningen en het creëren van gedeelde buitenruimten. Hierdoor wordt de mogelijkheid gecreëerd voor langdurig zelfstandig (als echtpaar) blijven wonen, zelfs met zorgindicatie, zonder eenzaamheid.

In deze opzet wordt richting de bestaande omliggende woningen een "tuin aan tuin" situatie gerealiseerd, waardoor het hoofdgebouw op voldoende afstand van de erfgrenzen blijft. De relatief lage bebouwing is zichtbaar ondergeschikt aan de bestaande omliggende woningen, waardoor de

nieuwe bebouwing een “vriendelijke uitstraling” heeft richting deze bestaande omliggende woningen en passend is in haar omgeving.

Tot slot oordeelt ook de welstandscommissie 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 bouwhoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling, en
- de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijke op elkaar georiënteerd is in de gekozen opzet.

Het inrichtingsvoorstel van omwonenden zoals hieronder verbeeld en beknopt beschreven (cursief) wijkt hier vanaf door de woningen te centreren op het perceel. Met andere woorden; de woningen zullen vanuit een centraal punt van elkaar af en “naar buiten” georiënteerd.



*Ons voorstel aan de projectontwikkelaar is:*

- 1. Huidige voorgesteld bouwvolume centreren op het terrein, zodat alle omwonenden een gelijke afstand hebben tot de nieuwe bebouwing vanaf hun erfgrans.*
- 2. Terrein omsluiten met groen (bomen) om zo de privacy voor omwonenden te maximaliseren.*
- 3. Terrein voorzien van akoestisch dempende schuttingen en bestrating, om geluidsoverlast te beperken.*

Op basis van punt 1. in de suggestie van omwonenden wordt niet enkel voorbijgegaan aan de hierboven beschreven functie en sociaal-maatschappelijke toegevoegde waarde (leefbaarheid), maar zullen deze woningen altijd georiënteerd zijn op de minder aantrekkelijke achterkanten van de omringende woonpercelen. Dit staat op gespannen voet met het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu.

Hoewel de bebouwing op een grotere afstand van de erfgrans gesitueerd zal zijn, mag worden verwacht dat met gevelopeningen van de woningen aan de erfgranszijde zichtlijnen ontstaan richting omliggende woningen en percelen en privacy in het geding komt. Daarnaast zullen alle buitenruimten enkel kunnen worden benut als privé tuin aan de erfgrans zijden, niet als een gedeelde binnentuin. Hierdoor vindt alle buitenactiviteit plaats dicht bij omliggende woningen.

In door omwonenden voorgestelde ligging en oriëntatie van de woningen zal de daglichttoetreding zoals getoetst aan de eisen voor nieuwe woningen en bepaald volgens NEN 2057 naar verwachting niet voldoen.

In conclusie is De Kleineweg B.V. van mening dat alles beschouwende de door omwonenden voorgestelde opzet gericht op het vergroten van de afstand van de bebouwing tot de erfgrans (punt 1.) negatieve consequenties met zich meebrengt voor een goede ruimtelijke ordening. Belangrijke punten hierbij zijn: een gebrek aan daglicht toetreding, verlies van privacy, morsig gebruik van het perceel met veel verkeersruimte en uitsluitend voortuinen. Toekomstige bewoners wordt de keuze

voor bezonning of schaduw ontnomen en er is geen sociaal-maatschappelijke toegevoegde waarde. De Kleineweg B.V. ziet het voorstel allerm minst als verbetering, maar juist als een invulling van het perceel waardoor geen aantrekkelijk woonmilieu wordt gecreëerd voor zowel toekomstige bewoners als omwonenden.

De suggesties als omschreven in punten 2. en 3. kunnen en zullen door De Kleineweg B.V. als belangrijke aandachtspunten worden overgenomen in de realisatie van het plan.