

Participatieverslag

Van Galenlaan 3b

Mei 2022



Beste lezer,

Voor u ligt een zogeheten participatieverslag. Een verslag waarin de zoektocht zichtbaar is van de ontwikkelaar en de omwonenden om elkaar te vinden. Het doel van het participatieproces is geweest om meer te leren over de belangen en wensen van omwonenden, te delen wat deze vanuit de initiatiefnemer zijn en helder te stellen wat de rol en positie van gemeente Baarn is. De intentie is geweest om via deze inzichten het initiatief dusdanig vorm te geven dat dit resulteert in draagvlak of ten minste acceptatie bij omwonenden. Er zijn weinig trajecten waarin dat voor 100% lukt. Toch zijn er ook weinig trajecten waarin dat bijna helemaal niet lukt.

In een periode van 18 maanden we hebben ontzettend veel geleerd over de belangen en wensen uit de buurt die we kunnen meenemen in het vervolg van de voorgestelde ontwikkeling. Ook hebben we ervaren dat feedback vanuit de klankbordgroep en later de stichting voornamelijk gericht was op het proces en beperkt inhoudelijk is geweest. Graag hadden we samen met omwonenden een constructiever inhoudelijk participatieproces ervaren welke meer tot een gezamenlijke zoektocht had kunnen leiden.

U leest in dit verslag het proces terug, de lessen die wij hebben getrokken en meenemen en de conclusie die we nu op dit moment trekken.

Namens de initiatiefnemers,

Mark van de Boom

Het totale proces in chronologische volgorde

- In augustus 2017 is de grond aangekocht door de initiatiefnemers
- 2017-2020: gesprekken tussen initiatiefnemers en de gemeente over de mogelijkheden en onmogelijkheden van een ontwikkeling. Een drietal voorstellen van initiatiefnemer met variërende invulling leidt uiteindelijk tot een eerste voorstel op hoofdlijnen wat voldoet aan het beleid van de gemeente.
- Na deze stap is door de gemeente aangegeven dat omwonenden geïnformeerd en betrokken konden worden.
- Dien ten gevolge is op 15 sep 2020 het eerste voorstel aan de buurt gepresenteerd.
- Een groep omwonenden voelde zich overvallen met en niet betrokken bij het voorstel. Zij uiten hun ongenoegen hierover bij wethouder Jansma en zetten een 'buurt-enquête' uit.
- Op 28 april 2021 vindt er een eerste gesprek plaats tussen omwonenden en wethouder Jansma. Met name het proces om tot het gepresenteerde plan (op 15 sep 2020) te komen staat op de agenda.
- Op 27 mei 2021 is er een gesprek tussen wethouder Jansma en initiatiefnemer met als doel om het gesprek tussen initiatiefnemer en omgeving op gang te brengen. De initiatiefnemer heeft een externe participatie-adviseur aangetrokken om het participatieproces in te richten en te begeleiden.
- Op 15 juli 2021 is er een tweede gesprek tussen wethouder Jansma en omwonenden over de uitslag van de buurt-enquête en hebben bewoners 7 vragen voor de gemeente opgesteld.
- Op 6 september 2021 verstuurt de gemeente Baarn een brief (zie ook bijgevoegd) naar alle omwonenden met het verzoek deel te nemen aan een werkgroep van 6-8 personen. Hierop wordt in eerste instantie niet gereageerd. Na aandringen van de projectleider bij de eerdere contactpersonen van de wethouder, blijkt dat zij regie voeren over de deelnemers van de klankbordgroep. Ze leveren de mailadressen aan. De klankbordgroep bestaat op dat moment uit 11 omwonenden.
- Op 30 september 2021 treffen initiatiefnemers, gemeente en een groep omwonenden elkaar in de kassen op het terrein. Omwonenden geven aan dat ze de beantwoording door de gemeente van de 7 vragen onvoldoende vinden. Daarnaast vragen ze de initiatiefnemers of ze bereid zijn tot een gesprek over mogelijke alternatieve functies / bestemmingen op het terrein (zoals die uit de buurt-enquête kwamen). De gemeente zegt toe nogmaals naar de beantwoording te kijken, de initiatiefnemers zijn bereid tot een gesprek over alternatieven.
- 26 oktober 2021: eerste klankbordgroepbijeenkomst. Verkenning standpunten ontwikkelaar en opzet volgende bijeenkomst (zie verslag).
- 16 november 2021: tweede klankbordgroepbijeenkomst. Verkenning standpunten gemeente en omwonenden op de alternatieven die uit de buurt-enquete zijn gekomen (zie verslag).
- 7 december 2021: derde klankbordgroepbijeenkomst. Verkenning standpunten gemeente en omwonenden op de overige denkbare bestemmingen (zie verslag).
- 18 januari 2021: vierde klankbordgroepbijeenkomst. Verwoording van belangen omwonenden - gemeente – ontwikkelaar en reactie op inrichtingsprincipe (zie verslag).

Inhoud

Het totale proces in chronologische volgorde	3
1) Uitnodiging klankbordgroep 2 september 2021	5
2) Samenvatting buurt-enquête	6
3) Eerste klankbordgroepbijeenkomst 26 oktober 2021	7
4) Tweede klankbordgroepbijeenkomst 16 november 2021	10
5) Mail stichting aan de gemeente, 29 november	15
6) Derde klankbordgroepbijeenkomst 7 december 2021	17
7) Vierde klankbordgroepbijeenkomst 18 januari 2022	21
8) Vijfde klankbordgroepbijeenkomst 15 maart 2022	27
9) Beantwoording 7 vragen door gemeente	28

1) Uitnodiging klankbordgroep 2 september 2021



gemeente Baarn

inlichtingen bij Twan Toonen
team Ontwikkeling Ruimte en Omgeving

doorkiesnummer 06-46386229
uw brief van 15 juli 2021
uw kenmerk
ons kenmerk 319209
bijlage Beantwoording vragen omwonenden

Omwonenden rond ontwikkellocatie
Van Galenlaan 3b

datum 02 september 2021
onderwerp Ontwikkeling Van Galenlaan 3b

Beste omwonende van Van Galenlaan 3b,

Met deze brief brengen we u op de hoogte over de ontwikkelingen aan de Van Galenlaan 3b. Bovendien willen we u uitnodigen om samen met de gemeente en de initiatiefnemers naar de toekomst te kijken.

Terugblik

Eind 2019 was u uitgenodigd voor een bijeenkomst over Van Galenlaan 3b. U heeft toen gehoord dat de initiatiefnemers met de gemeente in gesprek zijn om van het perceel (waar nu kassen op staan) een woonbestemming te maken. Dit past binnen het gemeentelijk beleid. De initiatiefnemers hebben toen een plan gepresenteerd met zes woningen en groen in het midden. Er waren omwonenden die zich overvallen voelden door dit voorstel. Al snel na deze bijeenkomst beheerste de corona-pandemie onze agenda's. Dat heeft ertoe geleid dat de ontwikkeling hierna langzamer verliep dan gewenst. Dit jaar zijn de gesprekken weer opgepakt. Zo hebben er meerdere ontmoetingen plaatsgevonden tussen enkele omwonenden en de wethouder en tussen de initiatiefnemers en de wethouder. Ook is er door omwonenden een enquête uitgezet. Zowel in de gesprekken als uit de enquête blijkt dat er zorgen leven over het plan inhoudelijk en over de totstandkoming daarvan.

Vooruitblik en werkgroep

Graag zouden we verder in gesprek gaan met een representatieve afvaardiging van omwonenden en de initiatiefnemers. We stellen ons een werkgroep van 6-8 bewoners voor, verdeeld over het aangrenzende terrein. De werkgroep en initiatiefnemers worden door ons uitgenodigd om samen een proces in te richten waarmee we -met de buurt- werken aan een nieuw plan voor Van Galenlaan 3b.

Wilt u zich aanmelden voor de werkgroep? Mail dan voor 15 september 2021 naar t.toonen@baarn.nl. Na deze datum stellen we een werkgroep van 6-8 omwonenden samen. U ontvangt daarover bericht.

Vragen uit de buurt

Naar aanleiding van de enquête hebben wij als gemeente vragen ontvangen over de ontwikkeling Van Galenlaan 3b. Antwoorden hierop vindt u bijgevoegd.

Met vriendelijke groet,

Twan Toonen
Projectleider gemeente Baarn

Stationsweg 18 Postbus 1003 3740 BA Baarn t (035) 548 16 11 e gemeente@baarn.nl / Voor ons privacybeleid zie www.baarn.nl
Bank Nederlandse Gemeenten NL28BNGH0283000594. Bij beantwoording graag datum en kenmerk brief vermeld!

2) Samenvatting buurt-enquête

Samenvatting buurtenquête & belangrijkste vragen voor de gemeente

De buurtenquête is uitgestuurd op 22 mei jl. aan de omwonenden van het perceel Van Galenlaan 3B, met als doel om inzicht te krijgen in de visie van de buurt op de voorgenomen ontwikkelplannen. 27 omwonenden hebben de enquête volledig ingevuld. De resultaten zijn op 24 juni aan de buurt gepresenteerd. Een geanonimiseerde samenvatting wordt gepresenteerd aan de gemeente.

Samengevatte conclusies

- De buurt heeft afgesproken om zich te formeren in een vereniging om het buurtbelang adequaat te kunnen behartigen. Juridische ondersteuning door een RO-advocaat is geregeld.
- Nagenoeg alle respondenten vinden het voorgestelde **aantal woningen** veel te fors.
- Een overgrote meerderheid vindt het voorgestelde **bouwwolume** veel te fors (hoogte, breedte, diepte). Alle respondenten verwachten eventuele op- of aanbouwen die het bouwwolume verder vergroot zoals dakkapellen of uitbouwen onacceptabel.
- Vrijwel alle respondenten kijken negatief aan tegen de voorgestelde **bouwhoogte** van de huizen met één woonlaag en een kap.
- Meer dan de helft van de respondenten verwacht aantasting van de **privacy** in hun huis/tuin.
- Meer dan de helft van de omwonenden verwacht hinderlijke overlast als gevolg van een toename van **vervoersbewegingen** op de ontsluitingsweg en de voorgenomen parkeerplaats. Alle direct aanwonenden maken zich ernstige zorgen over hinderlijke overlast.
- Meerdere omwonenden hebben (ernstige) zorgen over de **erfgrens**; getekende erfgrenzen lijken niet overeen te komen met huidige erfafscheiding, en omwonenden zijn verrast door de tekening zoals in 2017 bij de splitsing van Van Galenlaan 3A/B is ingediend bij het kadaster.
- De meerderheid van de respondenten verwacht **waardevermindering** van hun huis (planschade) als direct gevolg van de ontwikkelplannen.
- Een aanzienlijke meerderheid van de buurt staat positief tegenover **alternatieve invullingen**. Genoemde suggesties zijn een zonnepark, groen gemeenschappelijk park, laagbouw dependance van Schoonoord of het gezamenlijk kopen van het perceel ter vergroting van de eigen achtertuinen.

Belangrijkste vragen voor de gemeente

- Wat kan de gemeente ondernemen om de initiatiefnemers een alternatieve invulling van het perceel te doen laten overwegen?
- Mocht een alternatieve invulling door ontwikkelaars worden afgewezen, zal de gemeente de initiatiefnemers het voorgenomen plan dan laten aanpassen qua aantal woningen, bouwwolume en bouwhoogte?
- Hoe kan de buurt duidelijkheid krijgen aangaande de geldende erfgrenzen, nu er ernstige twijfel is bij de juistheid van de kadastrale kaart zoals door initiatiefnemers in 2017 is ingediend bij het kadaster?
- Hoe beoordeelt de gemeente dit plan in relatie tot het door haar vastgestelde beleid over bouwen op achterterreinen in de Toekomstvisie Baarn? De buurt mist in dit opzicht de goede relatie met het openbaar gebied, een goede ontsluiting en een zorgvuldige inpassing van volume en architectuur bij de huidige omgeving.
- Inbreiding op het terrein Van Galenlaan 3B staat op geen enkele wijze genoemd in de prioriteitenlijst. Waarom geeft de gemeente aan de ontwikkeling prioriteit?
- Buurtbewoners geven aan dat een eerdere poging ondernomen is voor inbreiding op het perceel. De gemeente heeft dit toendertijd afgewezen. Wat is er nu veranderd?
- Buurt maakt zich ernstige zorgen over veiligheid door ontsluiting met 1 uitgang en met de huidige bouwplannen. Hoe kijkt gemeente hier tegenaan?

3) Eerste klankbordgroepbijeenkomst 26 oktober 2021

Verslag bijeenkomst Van Galenlaan 3b

26 oktober 2021

Genodigde omwonenden: Ronald burggraaf, Dineke Soer, René Arends, Evelien van den Aardweg, Jos Veendrich, Monica Oosterhoff, Suzanne Kunzeler, Armand Tilman, Misja Perquin, Mimi Tjoeng, Coen Ruisendaal

Aanwezigen: Wiely van de Boom, Mark van de Boom, Renske Lambooy, Roy Bollebakker (initiatiefnemers), Charles Katipana en Twan Toonen (gemeente Baarn), 1 omwonende.

Afmelding: op 19 oktober mailt 1 deelnemer:

“Wij hebben met de klankbordgroep nog een meeting gehad en willen de meeting verzetten naar twee weken nadat wij de volgende zaken ontvangen hebben:

- *Antwoord op de vragen zoals die naar de gemeente zijn gestuurd nav de enquête*
- *Kadaster inmeting*
- *Haalbaarheidsonderzoek wat door de gemeente is uitgevoerd*

Tevens kunnen we dan een goede datum plannen.

Graag willen we met meer mensen van de klankbordgroep kunnen komen, aangezien er niet zoveel mensen kunnen op de 26ste.”

Op 26 oktober mailt dezelfde deelnemer:

“We zijn blij dat we samen met de gemeente en ontwikkelaar kunnen praten over de alternatieven. Echter zoals aangegeven in de mail van 19 okt kunnen een groot aantal mensen niet op 26 okt nadat jullie van datum waren geswitcht. Zoals vanmiddag aangegeven willen we dit gesprek graag aangaan als klankbordgroep en niet als een paar individuen.

Ons dringende verzoek is dan ook om een nieuwe datum te prikken en ons de info te leveren ruim voor deze datum, zoals in de vorige mail aangegeven. We willen ook graag de haalbaarheidsstudie "as is" ipv dat we alleen een toelichting krijgen.”

Ontwikkelaar nodigt nogmaals de omwonenden uit en krijgt daarbij in ieder geval één positieve reactie.

Doel van de avond: Bespreken van de alternatieve bestemmingen zoals die door omwonenden zijn aangedragen. Dit op verzoek van de omwonenden tijdens de bijeenkomst op 30 september 2021.

Door afwezigheid van het merendeel van de omwonenden, zijn alleen de perspectieven van de initiatiefnemers en de gemeente verkend op de alternatieve bestemmingen.

Omwonenden wilden in gesprek over de volgende alternatieve functies:

1. Zonnepark

2. Groen gemeenschappelijk park
3. Laagbouw dependance van Schoonoord
4. Gezamenlijk kopen

Daarnaast zijn de volgende denkbare alternatieve functies verkend:

5. Zakelijke dienstverlening/ kantoor
6. Bedrijvenbestemming
7. Woonbestemming
8. Maatschappelijke bestemming
9. Detailhandel
10. Horeca

Reactie per alternatief vanuit initiatiefnemer

1. Een zonnepark

- Initiatiefnemer: De initiatiefnemers hebben een achtergrond, ervaring en expertise in de ontwikkeling, architectuur en bouw van woningen en bedrijfspanden. Dit is allerm minst het geval op het gebied van zonneparken. Realiseren van een zonnepark zonder enige kennis of ervaring is voor de initiatiefnemers geen reële optie. Daarnaast is het gezien de locatie en omvang van het perceel de vraag of dit (zelfs voor een ervaren partij) een rendabele optie is.

2. Een groen gemeenschappelijk park

- Initiatiefnemer: Het is voor de initiatiefnemers niet rendabel om zelf een groen gemeenschappelijk park te realiseren.

3. Laagbouw dependance van Schoonoord

- Initiatiefnemer: De locatie, zo dicht bij Amaris Schoonoord, nodigt inderdaad uit om in deze richting te denken. Zeker gelet op de toenemende vraag naar woningen voor ouderen met een (toekomstige) zorgbehoefte maar zonder zorgindicatie. Om het rendabel te maken is een bepaald bouwvolume nodig, dat lijkt gerealiseerd te kunnen worden met één bouwlaag en een kap. Als het hele bouwvolume in één bouwlaag gerealiseerd zou worden, creëren we een erg versteende omgeving.

4. Gezamenlijk kopen van het perceel door omwonenden ter vergroting van de eigen achtertuinen

- Initiatiefnemer: Dit is mogelijk in 3 vormen:
 - Een stichting komt het gehele perceel exclusief de huidige inricht (zie bijgevoegde kaart).
 - Omwonenden kopen individueel kavels uit het totale perceel (exclusief inrit). De verkoop wordt pas definitief op het moment dat het totale perceel verkaveld en verkocht is.
 - Een stichting koopt het geheel aan inclusief huidige inrit.

5. Zakelijke dienstverlening / kantoorfunctie

- Initiatiefnemer: Het realiseren van een kantorenlocatie is een reële optie wanneer het bouwvolume, met name in de hoogte aanzienlijk kan toenemen. Rekening houdend met de rendabiliteit van de kantoorlocaties en mogelijkheid tot parkeren lijkt een hoger gebouw de enige manier om dit tot een rendabele optie te maken.

6. Bedrijvenfunctie

- initiatiefnemer: Een bedrijvenbestemming in bredere zin kan voor de initiatiefnemer een reële optie zijn.

7. Woonfunctie

- Initiatiefnemer: Voor de initiatiefnemers is dit de meest logische bestemming. Zowel omdat de expertise voor woningbouw aanwezig is, maar ook omdat de vraag naar woningen in heel Nederland maar ook in de dorpskern van gemeente Baarn groot is.

8. Maatschappelijke functie

- Initiatiefnemer: In dit geval zal de gemeente Baarn het perceel moeten kopen. Voor de initiatiefnemers is dit bespreekbaar.

9. Detailhandelfunctie

- Initiatiefnemer: Voor zover bij de initiatiefnemers bekend is de vraag naar detailhandelslocaties in de gemeente Baarn afnemend wat dit geen reële optie maakt.

10. Horecafunctie

- Initiatiefnemer: Voor zover bij de initiatiefnemers bekend, is de vraag naar een horecalocatie in de gemeente Baarn afnemend, wat dit geen reële optie maakt.

4) Tweede klankbordgroepbijeenkomst 16 november 2021

Klankbordgroepbijeenkomst Van Galenlaan 3b

16 november, 19.30-21.30 uur

Tweede versie verslag: na bespreking klankbordgroep 7 december 2021

Aanwezigen:

- Deelnemers van de klankbordgroep: Ronald en Irene Burggraaf, Ruud en Inez, Monica Oosterhoff, Suzanne Kunzeler, Misja Perquin, Mimi Tjoeng, Jos Veendrich, Frans Jan ter Beek, Dineke Soer, René Arends, Coen Ruisendaal, Anneloes Dijkman, Armand Tilman.
- Aanwezig namens initiatiefnemers: Mark van de Boom, Renske Lambooy, Roy Bollebakker
- Aanwezig namens gemeente Baarn: Charles Katipana en Twan Toonen
- Onder begeleiding van: Eefje Nienhuis (in opdracht van initiatiefnemer)

Doel van de avond:

Bespreken van de alternatieve bestemmingen zoals die door omwonenden zijn aangedragen: wat wordt ermee bedoeld en hoe kijken de omwonenden, initiatiefnemers en gemeente vanuit hun eigen perspectief naar de alternatieven? Dit op verzoek van de omwonenden tijdens de bijeenkomst op 30 september 2021.

Door afwezigheid van het merendeel van de omwonenden tijdens de bijeenkomst op 26 oktober, zijn toen alleen de perspectieven van de initiatiefnemers verkend op de alternatieve bestemmingen en gedeeld via de mail met de klankbordgroep.

Agenda bepalen:

Naast het bespreken van de alternatieven gaven deelnemers aan ook graag de volgende onderwerpen te bespreken:

- Rollen en verantwoordelijkheden van: klankbordgroep, omwonenden, initiatiefnemers, gemeente, gemeenteraad
- Proces: waar staan we nu en welke stappen liggen voor ons?
- 7 vragen: de gemeente heeft via de mail haar eerdere antwoorden op de 7 vragen uit de buurt, aangevuld. Omwonenden geven aan behoefte te hebben aan een gesprek hierover.

In gezamenlijkheid is besloten om de beantwoording van de 7 vragen bij behoefte verder te bespreken tussen gemeente en (een deel van) de omwonenden. De inhoud van de beantwoording is onderdeel van de verdere participatie.

Rollen:

Klankbordgroep: een klankbordgroep bestaat uit een groep betrokken personen die worden uitgenodigd hun mening (en ideeën) over inhoud, het verloop van het traject (proces) of over het resultaat te geven. De klankbordgroep heeft een zogenaamde raadplegende rol. Een klankbordgroep kan niet meebeslissen. Om een werkbare situatie te houden wordt de het aantal leden van een klankbordgroep beperkt tot ca. 10-15 personen.

Omwonenden: naast leden in de klankbordgroep zijn er meerdere omwonenden. Het is de taak van de initiatiefnemer om, na afronden van een fase met de klankbordgroep, alle omwonenden goed te informeren over de inhoud en voortgang van het project. Deze omwonenden kunnen

belanghebbende zijn. Alleen een belanghebbende kan opkomen tegen besluiten van een bestuursorgaan, daarbij is het opkomen voor het belang van een ander niet mogelijk.

Initiatiefnemer: het is de taak van de initiatiefnemer om tot een plan te komen die akkoord wordt bevonden door de gemeente en om de buurt te betrekken bij deze planontwikkeling.

Gemeente: het is de taak van de gemeente om plannen van initiatiefnemers te toetsen aan het geldende beleid en regel- en wetgeving. Bij een plan wat aan de vereisten voldoet, begeleidt zij het proces tot een definitief bestemmingsplan wat het college van B&W voorlegt voor akkoord aan de gemeenteraad. Het college neemt kennis van de standpunten van de buurt via in ieder geval een participatieverslag.

Gemeenteraad: de gemeenteraad is het uiteindelijk beslissende orgaan. Zij kijkt naar de verschillende belangen (waaronder die van omwonenden) die met een project gemoeid zijn en naar de onderbouwing vanuit het college van B&W. Het is voor betrokkenen mogelijk om in te spreken tijdens/voorafgaand aan de behandeling in de gemeenteraad.

Vervolgproces

Vervolgproces met een doorkijk naar ook de toekomstige processtappen. Deze planning is uiteraard onder voorbehoud, mede vanwege de afhankelijkheid van behandeling in college en gemeenteraad.

- Op 7 december 2021 vindt de derde klankbordgroepbijeenkomst plaats. Hierin worden de overige alternatieven besproken.
- Op 11 januari 2022 vindt de vierde klankbordgroepbijeenkomst plaats. Hierin presenteert de initiatiefnemer mogelijke schetsen voor de invulling van het terrein. Daarin is de opbrengst uit de klankbordgroepbijeenkomsten (perspectief omwonenden) meegenomen. Uiteraard is de gemeente kaderstellend voor de haalbaarheid van een plan en is de initiatiefnemer de partij die het moet kunnen en willen (expertise en middelen / risico).

Bespreking alternatieven

Uit de buurt-enquête zijn 4 alternatieven gekomen: zonnepark, gemeenschappelijk park, dependance van Schoonoord en zelf kopen. We bespreken deze alternatieven door zichtbaar samen te werken in het programma MIRO. De opbrengst op de MIRO-borden worden hieronder integraal weergegeven.

Alternatief 1: zonnepark

In gesprek wordt er gesproken over een mogelijk energiepark met warmtepompen of zoutopslag. Belangrijke argumenten van omwonenden daarbij zijn:

ZONNEPARK / energiepark (warmtepompen, zoutopslag)		
Omwonenden	Ontwikkelaar	Gemeente
• Valt binnen bestemming, met agrarische bestemming? • Geen zichtbelemmering, geen geluidsoverlast, vrije achtertuin • Participeren in energienetwerk om eigen woning te verduurzamen? • Vraag vanuit omwonenden; is dit niet een mooie maatschappelijke bestemming voor de ontwikkelaar? • Wens tot CO2 reductie Ronald en Mark doen verkenning op bierviltjes-niveau	• mist kennis en expertise • twijfels over de rendabiliteit	• bij voorbaat niet uitgesloten • Gemeente zoekt locaties

- Behoud van rust op het terrein
- Mogelijkheid tot participatie in het energienetwerk

De initiatiefnemer geeft aan de kennis en expertise te missen, maar dat hij twijfelt over de financiële haalbaarheid. Ronald Burggraaf is bereid een grove verkenning te doen met de initiatiefnemer naar de haalbaarheid van een dergelijk alternatief. Aan het verzoek van initiatiefnemer om deze verkenning gezamenlijk te doen wordt geen gehoor gegeven.

Alternatief 2: gemeenschappelijk park

GROEN GEMEENSCHAPPELIJK PARK		
Omwonenden	Ontwikkelaar	Gemeente
• mooi qua biodiversiteit • tromplaan 40 zijn bomen gekapt • groene gemeente, niet overal verhard • Initiatief de Herenboeren interessant als mogelijke optie waar groente en vlees lokaal wordt verkocht (idee via René, Ronald kent penningmeester)	• Niet rendabel	• gemeenschappelijk onderhouden park door omwonenden, is denkbaar • gemeenschappelijk park wat de gemeente koopt en onderhoudt is slecht denkbaar

Omwonenden stellen voor dat er een groen gemeenschappelijk park bij komt in het groene Baarn. De gemeente geeft aan dat het slecht denkbaar is dat zij op deze locatie een park aankoopt, inricht en onderhoudt. Uiteraard mag de eigenaar van de grond hier een park van maken. De initiatiefnemer geeft aan dat het open staat voor een bod maar dat dit voor hen financieel niet haalbaar is.

Belangrijke argumenten van de omwonenden bij dit alternatief:

- Behoud/ bijdragen aan de biodiversiteit
- Groene uitstraling

Alternatief 3: dependance Schoonoord

Omwonenden hebben geen ver ontwikkeld beeld bij dit alternatief. De belangrijkste redenen die ze geven voor dit alternatief zijn:

Laagbouw dependance van Schoonoord		
Omwonenden	Ontwikkelaar	Gemeente
• Weinig verkeershandelingen + parkeren, minder bezorgservices • laagbouw = 1 verdieping • Lage platte daken = ruimte voor zonnepanelen • minder geluidsoverlast • maatschappelijk • minder ruimte voor ouderen zowel in behuizing als openbare ruimte • Laagbouw is om uitzicht, niet de bedoeling dat je dan enorm bouwvolume neerzet op grond • Let op bebouwing vanuit erfgrans van omwonenden (let op erfgrans)	• Interessant en mogelijk kansrijk om verder op door te kijken • Qua bouwvolume en wens tot niet teveel verstening lijkt 1 bouwlaag + kap essentieel	• is een optie om te verkennen als een vorm van wonen. Als het meer zorg en minder wonen is, wordt het maatschappelijke bestemming

- De doelgroep vraagt weinig vervoersbewegingen en parkeerplekken
- De doelgroep heeft minder ruimte (binnen en buiten nodig)
- De doelgroep levert geen geluidsoverlast op.

Andere belangrijke punten die zij meegeven zijn:

- Let bij bebouwing op de hoogte, de ruimte rond de bebouwing en de afstand tov de erfgransen.
- Kijk bij bebouwing of er energieopwekking meegenomen kan worden

Alternatief 4: gezamenlijk kopen

GEZAMENLIJK KOPEN		
Omwonenden	Ontwikkelaar	Gemeente
• Afhankelijk van de prijs • Deels kopen van de grond • Helft van de 27 lijkt hier serieus interesse in	• staat open voor een bod	• Dit is een scenario om goed uit te zoeken • Je kunt dit eventueel combineren met het eerste scenario met energieopwekking / groentekas

Uit de enquête bleek dat enkele aanwonenden wellicht interesse hebben om een deel van het perceel bij hun eigen achtertuin te betrekken. De initiatiefnemer geeft aan open te staan voor een bod voor het gehele perceel. Het initiatief tot een bod ligt bij omwonenden.

Andere alternatieven

De volgende bestemmingen zijn niet (voldoenden) behandeld tijdens dit overleg en staan op 7 december op de agenda:

- Zakelijke dienstverlening/ kantoor
- Bedrijvenbestemming
- Woonbestemming
- Maatschappelijke bestemming
- Detailhandel
- Horeca

5) Mail stichting aan de gemeente, 29 november

Van: Ronald Burggraaf <ronald.burggraaf@burchem.nl>

Verzonden: maandag 29 november 2021 09:51

Aan: Twan Toonen <T.Toonen@baarn.nl>; Erwin Jansma <E.Jansma@baarn.nl>

CC: Charles Katipana <C.Katipana@baarn.nl>; Suzanne Kunzeler <Suzanne.Kunzeler@gmail.com>;

Mimi Tjoeng <mimitjoeng@gmail.com>; Edo Boekesteijn <erboekesteijn@ziggo.nl>; Monica

Oosterhoff <mcoosterhoff@ziggo.nl>; Dineke Soer <dinekesoer@hotmail.com>; Evelien van den

Aardweg <evelien@vandenaardweg.eu>; Jos Veendrich <josv68@live.nl>; Truus Veendrich

<truusveendrich@live.nl>; Coen Ruisendaal <coenruisendaal@gmail.com>; René Arends

<rene.arends.nl@gmail.com>; Frank Verschoor <fbverschoor@hotmail.com>; Armand Tilman

<afc.tilman@online.nl>; Irene Kaam, van <irene@vankaam.nl>

Onderwerp: vGln3b: verzoeken mbt participatie

Beste heren Jansma en Toonen,

Op 16 november jl was de eerste participatie bijeenkomst voor de locatie Van Galenlaan 3b te Baarn. Het overgrote deel van de omwonenden heeft zich, mede door het toenemende gevoel niet serieus te worden genomen door gemeente en initiatiefnemers, genoodzaakt gevoeld een stichting op te richten ter behartiging van hun belangen. Een afvaardiging van de stichting io was op 16 november aanwezig bij de digitale bijeenkomst. Deze mail is namens deze afvaardiging.

Reden dat wij deze mail sturen is om onze toenemende zorgen te uiten over de eenzijdige insteek van het participatieproces, de passieve rol die de gemeente daarin invult in plaats van de regie te nemen en het gevoel van de buurt dat er nog steeds niet geluisterd wordt naar onze fundamentele zorgen en bezwaren. Eigenlijk werden wij onaangenaam verrast door een communicatie dame, ingehuurd door de initiatiefnemers, die de regie van deze participatie avond overnam. Dat was jammer want wij kregen juist de indruk dat de gemeente een nieuwe start met ons als buurt wilde maken voor deze planontwikkeling.

Neemt niet weg dat wij graag in gesprek blijven als deelnemer van een serieus participatie proces, daarbij verwachten wij dat de initiatiefnemer informatie ophaalt en deelt, doorvraagt en op basis daarvan met een aantal schetsontwerpen/voorstellen komt waarin de oplossing(en) wordt gevonden voor de driehoek ontwikkelaar-gemeente-buurt. Deze informatie zit m niet alleen in welke bestemming wordt nagestreefd voor deze locatie maar ook in de bezwaren als mede in de wensen, ideeën en suggesties die wij eerder hebben ingebracht. Het gesprek daarover dient gevoerd te worden binnen deze driehoek. Niet dat de buurt aan het werk wordt gezet ten gunste van ontwikkelaar om alleen met de gemeente te overleggen over deze zaken.

Daarom verzoeken wij de gemeente om de regie te nemen in het participatieproces zoals met jullie besproken op 28 april jl., en:

- 1) bij de start van de eerst volgende avond de kaders, het proces en de planning van de participatie te duiden. De mail van 15-11 van Twan Toonen is daarin te summier en bovendien is het niet reëel te veronderstellen dat in het overleg van 7-12 een definitieve keuze wordt gemaakt voor een toekomstige bestemming.
- 2) daarbij helder te maken waar op de participatie ladder wij met elkaar in gesprek zijn/gaan en wat de initiatiefnemer en gemeente eigenlijk van plan zijn om met deze input te doen?
- 3) naast praten over alternatieve bestemmingen ook onze bezwaarpunten, zoals die uit de enquête zijn gebleken, te bespreken.

Daarnaast kunt u, ten gunste van de benodigde transparantie in dit proces, de nodige Wob-verzoeken van ons tegemoet zien.

Wij zien jullie reactie voor 6 december as graag tegemoet en vertrouwen op een constructief overleg op 7 december.

vriendelijke groet,
namens de stichting

6) Derde klankbordgroepbijeenkomst 7 december 2021

Klankbordgroepbijeenkomst Van Galenlaan 3b

7 december 2021, 19.30-21.30 uur

Aanwezigen:

- Deelnemers van de klankbordgroep: Ronald en Irene Burggraaf, Coen Ruisendaal, Dineke Soer, Frans Jan ter Beek, Jos Veendrich, Mimi Tjoeng, Misja Perquin, René Arends, Anneloes Dijkman.
- Aanwezig namens initiatiefnemers: Mark van de Boom, Renske Lambooy, Roy Bollebakker
- Aanwezig namens gemeente Baarn: Charles Katipana en Twan Toonen
- Onder begeleiding van: Eefje Nienhuis (in opdracht van initiatiefnemer)

Doel van de avond:

Bespreken van de overige alternatieve bestemmingen waar we tijdens de bijeenkomst op 16 november 2021 niet aan toegekomen waren.

Agenda bepalen:

Een deel van de klankbordgroep (verenigd in een stichting) heeft een mail gestuurd aan de gemeente over het participatieproces. Concreet stelden zij 3 vragen in de mail. De gemeente (Twan Toonen) heeft toegezegd deze drie vragen eerst te behandelen tijdens de bijeenkomst. De klankbordgroep bespreekt ook graag het verslag van de bijeenkomst op 16 november. Daarna bespreken we de overige alternatieve bestemmingen en eindigen we met bespreking van het vervolgproces. Dit zorgt voor de volgende agenda:

- Behandelen mail van de stichting met drie vragen
- Vaststellen verslag bijeenkomst 16 november 2021
- Bespreken overige alternatieve bestemmingen
- Vervolgtraject

Mail stichting

In de mail van de stichting zijn drie vragen geformuleerd waar Twan Toonen op reageert. Het gaat om de thema's: 1) planning/ proces, 2) niveau van participatie en 3) bezwaarpunten uit de enquête.

1. **Planning / proces:** de stichting vraagt zich af of gemeente en initiatiefnemer wel echt willen luisteren en hoe zij betrokken worden in het vervolgtraject. Twan (projectleider gemeente) geeft aan dat het proces zoals geschetst in zijn mail (15/11) een logische lijn lijkt om goed te kunnen luisteren en tegelijkertijd te kunnen convergeren. De intentie om te luisteren wordt zowel door de initiatiefnemer (Mark van de Boom) als gemeente bevestigd. Wel nodigt Mark de stichting uit zich zo expliciet mogelijk uit te spreken over hun zorgen en wensen aangezien tot op heden de klankbordgroep zich voornamelijk heeft geuit met betrekking tot het proces. Verzoek is om zo expliciet mogelijk te zijn over waarden: waarom heeft iets wel of niet de voorkeur, welke beelden leven bij een scenario waardoor die juist wel of niet realistisch is voor de omgeving?
2. **Niveau participatie:** Twan licht toe dat een klankbordgroep bij een traject als deze op het niveau van raadplegen zit. Dat is / kan anders zijn als het gaat om ontwikkelingen van de gemeente zelf (bijvoorbeeld in openbare ruimte) maar in dit geval gaat het om een initiatief van derden.

3. **Bezwaren uit de enquête:** Twan geeft aan dat er ruimte is in deze sessies om de bezwaren uit de enquête gelijktijdig te bespreken. Die staan niet per definitie los van het bespreken van scenario's en waar dat wel zo is, kan de klankbordgroep dit inbrengen.

Bespreken alternatieve bestemmingen

Tijdens het behandelen van de alternatieven komt de klankbordgroep terug op de haalbaarheid van alternatief 1 'energiepark' waarbij energie via aardwarmte zou kunnen worden opgewekt. Een deelnemer van de klankbordgroep geeft aan dat uit navraag blijkt dat de boringen naar aardwarmte dermate diep moeten zijn dat er achtduizend woningen op aangesloten moeten worden. Daarom geeft ze aan dat dit geen realistisch alternatief lijkt te zijn.

Alternatief 5: Zakelijke dienstverlening / kantoor

Zakelijke dienstverlening/ kantoor		
Omwonenden	Ontwikkelaar	Gemeente
- afhankelijk van invulling: zorgt het voor veel verkeersbewegingen? - Waar parkeren? - is er geluidsoverlast? - waar komt de bebouwing staan op het perceel? - de invulling kan gaan wisselen bij wisselende huurders/ eigenaren --> levert onzekerheid - Is dit denkbaar: ontspanningsruimte, yoga, spa / wellness, theeschenkerij, fitness? --> tuin en rust verenigen? --> hoe zit het met parkeren? als je dit op eigen gebied oplost, ben je je groen kwijt - Beroep aan huis als optie? combinatie van wonen en bedrijvigheid	Lijkt alleen rendabel bij hoger bouwvolume en daarmee meer letterlijk de hoogte in	- is denkbaar - let op parkeren op eigen terrein kan scenario's bemoeilijken. Twan zoekt CROW-normen per bestemming erbij

Onder zakelijke dienstverlening valt het aanbieden van allerlei commerciële diensten. Denk aan: kapperszaak, schoonheidsspecialist, uitzendbureau, administratie- of accountancykantoor, reclamebureau.

De klankbordgroep ziet bij dit alternatief twee mogelijk interessante invullingen. Het ene is een concept waarin het perceel in het teken staat van wellness, yoga, theeschenkerij, groene buitenruimte. Gelet op de beschutte locatie en het groen, het minimale aanbod in Baarn, lijkt dit een mooi concept. Tegelijkertijd geeft de gemeente aan dat parkeerplekken op het terrein zelf gerealiseerd moeten worden. Daar moet dus ruimte voor gereserveerd worden en er moet rekening met meerdere vervoersbewegingen gehouden worden.

Het andere concept zijn woningen die ingericht zijn voor 'beroep aan huis'.

Over algemene invulling binnen dit alternatief geeft de klankbordgroep aan dat ze zorg hebben voor wisselende huurders waardoor je minder zekerheid hebt over de invulling en de eventuele overlast (in de vorm van verkeersbewegingen en geluid).

Alternatief 6: bedrijvenbestemming

BEDRIJVENBESTEMMING		
Omwonenden	Ontwikkelaar	Gemeente
• levering van ter plaatse vervaardigde goederen: beweging, geluid, stank • verkeersbewegingen • zal enigszins volume moeten hebben om tot goede vorm te komen.	• Bedrijvenbestemming in brede zin is mogelijk	• in de structuurvisie staat dat bedrijven in principe naar bedrijventerreinen moeten. Gemeente kan gemotiveerd afwijken van eigen beleid als er heel veel draagvlak is.

De gemeente geeft aan dat dit vanuit de structuurvisie geen geschikte locatie is. Mocht er veel draagvlak zijn, dan zou de gemeente gemotiveerd van haar eigen visie af kunnen wijken. De klankbordgroep ziet met name nadelen voor deze bestemming in de zin van veel verkeersbewegingen, geluidsoverlast en eventueel stank. Bovendien verwachten ze dat er een aanzienlijk volume nodig is wil dit een interessant alternatief zijn. Ook voor de ontwikkelaar heeft dit alternatief niet zijn voorkeur.

Alternatief 7: woonbestemming

WOONBESTEMMING		
Omwonenden	Ontwikkelaar	Gemeente
• erg afhankelijk van volume (trottoir 40: veel grondoppervlak met midden in een huis. • Niet dicht bij erfgras • hoe minder woningen, hoe minder verkeersbewegingen, hoe minder parkeerplekken • bouwvolume • bouwhoogte • privacy en inkijk • ontsluiting van het terrein: hulpdiensten. Zijn er meerdere ontsluitingen? • Ruimte voor groen	• Past bij vraag in Baarn • Past bij ervaring en expertise ontwikkelaar	• past in structuurvisie en woonvisie

De grond is gekocht met deze bestemming in gedachte. Dit is de expertise van initiatiefnemers en past binnen de structuur- en woonvisie van Baarn. De klankbordgroep deelt haar zorgen over het slagen van dit alternatief vanuit hun belang (ten opzichte van de huidige invulling van het perceel):

- Afhankelijk van het bouwvolume
- Afhankelijk van de afstand tot de erfgras

- Minimale verkeersbewegingen: hoe minder woningen, hoe minder bewegingen
- Afhankelijk van de uiteindelijke bouwhoogte ivm uitzicht en privacy
- Afhankelijk van de ruimte die overblijft voor groen
- Afhankelijk van een veilige ontsluiting (of ontsluitingen) van het terrein voor de hulpdiensten

Alternatief 8: maatschappelijke bestemming

De klankbordgroep heeft geen beeld bij een relevante maatschappelijke invulling. De gemeente zoekt wel ruimten voor maatschappelijke invullingen, maar koopt niets aan. We concluderen dat dit alternatief niet verder besproken hoeft te worden.

Alternatief 9 en 10: detailhandel en horeca

Alle drie de betrokkenen (klankbordgroep, initiatiefnemer, gemeente) zien dit niet als realistische bestemming voor deze plek. We concluderen dat dit alternatief niet verder besproken hoeft te worden.

Vervoltraject

In overleg spreken we af dat de volgende sessie in het licht staat van:

- Bespreken van de belangen van de driehoek omwonenden, gemeente, initiatiefnemer (op basis van deze bijeenkomsten, de beantwoording van de 7 vragen en de samenvatting van de enquêteresultaten).
- Bespreken van denkbare richtingen op basis van de belangen uit de driehoek. Deze richtingen zal de initiatiefnemer schetsmatig en op hoofdlijn uitwerken en als basis voor gesprek delen tijdens de bijeenkomst.

Vervolgafspraken

- Initiatiefnemer komt terug op het alternatief deels verkopen en verkoopprijs.
- Gemeente Baarn maakt de parkeernorm per realistisch alternatief inzichtelijk.
- Initiatiefnemer brengt belangen in kaart van de driehoek (ter bespreking volgend overleg).
- Initiatiefnemer doet suggesties voor denkbare inrichtingen, gelet op de belangen.

7) Vierde klankbordgroepbijeenkomst 18 januari 2022

Klankbordgroepbijeenkomst Van Galenlaan 3b

18 januari 2022, 19.30-21.30 uur

Aanwezigen:

- Deelnemers van de klankbordgroep: Ronald en Irene Burggraaf, Coen Ruisendaal, Dineke Soer, Frans Jan ter Beek, Jos Veendrich, Frans Jan ter Beek, Misja Perquin, René Arends, Anneloes Dijkman.
- Deelnemers op -onafgesproken- uitnodiging van de klankbordgroep: Edo Boekesteijn, Jeroen Hofstee, Melanie, Eveline Baggerman, Suzan
- Aanwezig namens initiatiefnemers: Mark van de Boom, Renske Lambooy, Roy Bollebakker
- Aanwezig namens gemeente Baarn: Charles Katipana en Twan Toonen
- Onder begeleiding van: Eefje Nienhuis (in opdracht van initiatiefnemer)

Doel van de avond:

1. Overeenstemming over de verwoording van belangen van de 3 partijen (bewoners, ontwikkelaar, gemeente)
2. Reactie op de mogelijke inrichtingsprincipes voor het nieuwe ontwerp

Agenda

- Welkom aan nieuwe bewoners + bespreken van de vorm 'klankbordgroep' + nieuwe deelnemers meenemen in voorgaand proces
- Bespreken verslag 7 december 2021
- Reactie ontwikkelaar op verzoek 'deels verkoop'
- Reactie ontwikkelaar op de vraag 'welke parkeernorm hoort bij welke functie'?
- Bespreken verwoording van de belangen van de 3 betrokken partijen
- Toetsen van mogelijke inrichtingsprincipes voor het nieuwe ontwerp
- Vervolg

Nieuwe deelnemers

Bij aanvang van de bijeenkomst loggen meerdere mensen buiten de klankbordgroep in. Waar de klankbordgroep eerder aangaf te hechten aan haar samenstelling (en dus ook altijd alleen in, nagenoeg, complete vorm wilden opereren), is de klankbordgroep nu fluïde geworden, zo stellen zij. Daarom is een grotere afvaardiging buurtbewoners door de leden van de klankbordgroep uitgenodigd middels een oproep in de buurt om deel te nemen, zonder gemeente of initiatiefnemer vooraf te consulteren of informeren. Ze geven daarbij aan dat dit de mensen zijn uit de opgerichte stichting die tegen planontwikkeling op dit terrein is. De nieuwe deelnemers worden door gemeente en ontwikkelaar welkom geheten, het proces tot op heden (waarbij alle functies zijn verkend) wordt kort gedeeld en het doel van vanavond wordt besproken.

Bespreking verslag 7 december 2021

Een deelnemer wenst dat aan de verslagen wordt toegevoegd: samenvatting enquête, mail van stichting aan gemeente, de omvang van de stichting en het standpunt van de stichting.

Een deelnemer vraagt opnieuw naar het element over de haalbaarheidstoets: heeft de gemeente deze opgeleverd? Twan Toonen verwijst naar een mail waarin hij heeft toegelicht dat hier geen documenten van zijn. Er heeft een eerste collegiale toets plaatsgevonden met een positief resultaat welke heeft geleid tot het vervolg proces van de ontwikkeling. De deelnemer vraagt om de echte haalbaarheidstoets bij de veiligheidspartners versneld kan worden. De verwachting bij de deelnemer is dan dat woningbouw niet haalbaar is. Charles Katipana geeft aan dat een haalbaarheidstoets alleen uitgevoerd kan worden op een plan en dat hij er zorg voor wil dragen het dan zo snel mogelijk uit te zetten.

Deels of volledig verkopen

Tijdens vorig overleg is opnieuw het verzoek gedaan aan de ontwikkelaar om te kijken naar deels verkopen grond aan bewoners en deels ontwikkelen. De ontwikkelaar (Mark van de Boom) geeft aan:

“Afhankelijk van het uiteindelijke plan, kan ik me voorstellen dat er delen van het perceel overblijven die voor particulieren heel relevant zijn en voor ons van minder waarde. Daarover gaan we dan graag in gesprek. Het perceel is niet groot, dus het is voor ons onwerkbaar om nu al losse onderdelen te verkopen.”

Over het volledig verkopen van het perceel zegt de ontwikkelaar:

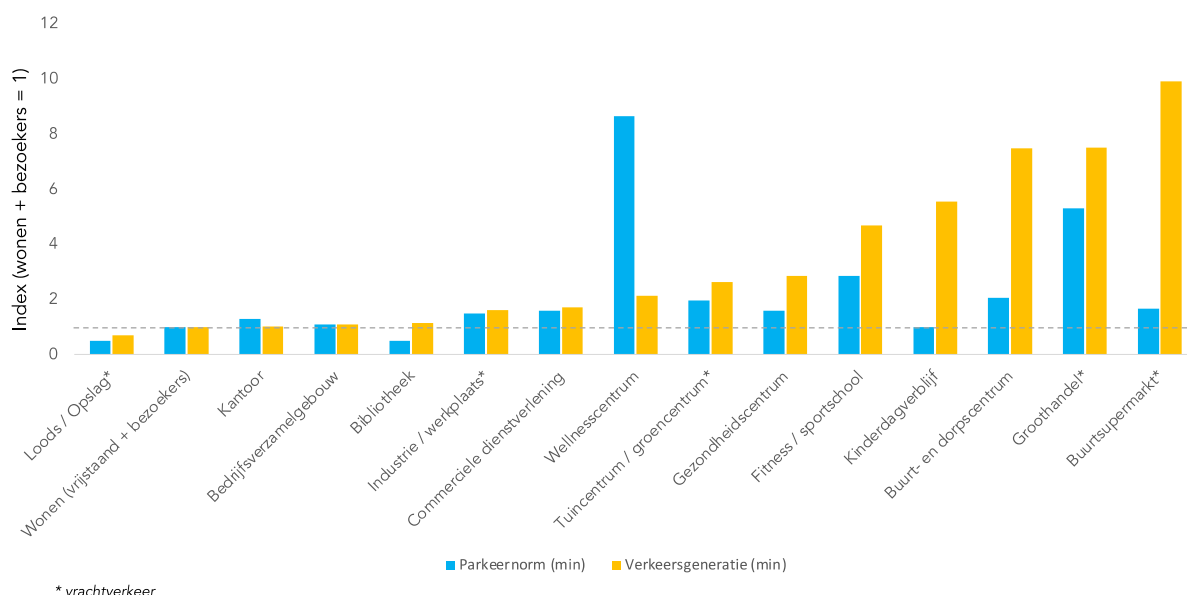
“In principe staat deze grond niet te koop. Ik heb de vorige keer aangegeven dat we open staan voor een bod vanuit omwonenden. Ik leg hier geen prijzen op tafel: het staat immers niet te koop. Ik kan wel zeggen dat wij het perceel zien als een investering, het heeft voor ons dus de waarde van bouwgrond.”

Een deelnemer uit zijn ongenoegen over dit antwoord. Deze vindt het oneerlijk dat de ontwikkelaar het perceel niet voor het aangekochte bedrag aanbiedt.

Parkeernormen

In de vorige twee sessies zijn alle mogelijke bestemmingen besproken met de klankbordgroep. Een deelnemer vroeg aan de gemeente om inzicht te geven in de parkeernorm per functie. Waarbij ervan uit wordt gegaan dat de ontwikkelaar parkeren op eigen terrein oplost. De getoonde tabel laat zien wat de verhouding is van de parkeernormen en verkeersgeneratie per functie ten opzichte van wonen (waarbij bij wonen de CROW- parkeernorm voor centrumschil, sterk verstedelijkt, 6 vrijstaande woningen, inclusief bezoekers = 1,7 wordt gehanteerd). Het laat zien dat wonen voor de mate van verkeersintensiteit en parkeernorm gunstig uitvalt ten opzichte van alternatieve functies en beoogd volume zoals in eerder participatiebijeenkomsten met de klankbordgroep besproken.

CROW Parkeernorm en verkeersgeneratie per functie relatief ten op zichte van wonen voor alternatieve functie Van Galenlaan 3b:



Deelnemers maken zich zorgen over de verkeersgeneratie. De komst van Schoonoord heeft op doordeweekse dagen meer verkeer opgeleverd stellen zij en als het te druk wordt kiest het verkeer de wegen die daar niet voor bedoeld zijn.

Twan Toonen geeft aan dat het toets-team van de gemeente een eventueel plan toetst. De vraag is dan of het verkeer af te wikkelen is. Hiervoor wordt de dagelijkse vervoersbewegingen gemeten en vindt er een doorrekening op basis van de CROW-normen op plaats.

Belangen betrokkenen: bewoners – gemeente- ontwikkelaar

De ontwikkelaar had toegezegd de belangen van de 3 betrokken partijen te verwoorden op basis van de 7 vragen, de samenvatting van de enquête en de eerdere 3 gesprekken.

Behoud van een prettig leefklimaat, waarbij de volgende punten een belangrijke rol spelen:

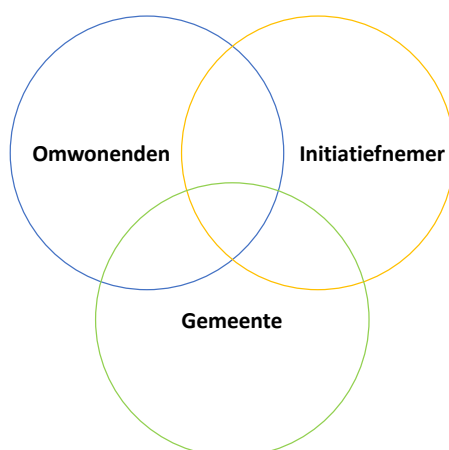
1. Groene uitstraling van het terrein,
2. Zichtlijnen (uitzicht en inblik / privacy) – hoogte van bebouwing,
3. Geluidsniveau van gebruik(ers) van het terrein,
4. Aantal vervoersbewegingen op het terrein en straat,
5. Verkeersbewegingen leiden niet tot schadelijke trillingen leidt bij de aanpalende woningen,
6. Ontwikkeling is binnen de kadastraal vastgestelde erfgrens,
7. Minimale onzekerheden m.b.t. vergunning vrije ruimte of invulling van toekomstige gebruik(ers).

Bovendien is er aandacht voor:

8. Zorg waardevermindering van eigen woning,
9. De toegang tot het binnenterrein veilig is (voor hulpdiensten).

Omwonenden zouden interesse hebben in:

10. Deelname in groene energieopwekking,
11. Uitbreiding van eigen perceel.



Het realiseren / uitvoeren van de gemeentelijke structuur- en woningvisie:

12. Woningen realiseren dichtbij centrum / Bedrijven naar bedrijvenlocaties,
13. Voorkeur voor wonen op deze locatie, andere functies zijn niet voor de hand liggend maar ook niet per definitie uitgesloten wanneer hiervoor voldoende draagvlak is bij belanghebbenden,
14. Inhoudelijke randvoorwaarden met betrekking tot stedenbouwkundige inpassing, parkeren op eigen terrein, klimaatadaptatie, energieopwekking,
15. Procesmatige randvoorwaarden: participatietraject waarin omwonenden worden geraadpleegd.

Het succes van de ontwikkeling is een functie van het creëren van toegevoegde waarde voor belanghebbenden op basis van onderstaande uitgangspunt. Een sluitende business case is het gevolg hiervan, niet andersom.

Een vastgoedontwikkeling waarbij:

16. De ruimtelijke inpassing iets toevoegt aan de omgeving en het prettig maakt om te verblijven,
17. De karakteristieken van het terrein leidend zijn voor de beoogde ontwikkeling (open vs. gesloten),
18. Er geluisterd wordt naar de wensen van omwonenden en waar mogelijk toegevoegde waarde wordt gecreëerd (bijvoorbeeld via energieopwekking of anderszins),
19. Ontwikkelen en realiseren vanuit eigen expertise en ervaring plaats vindt om bovenstaande te waarborgen.

Voor dit perceel specifiek:

- Het faciliteren van de woonbehoefte van oudere mensen middels levensloop bestendige woningen,
 - Een veilige plek creëren voor deze doelgroep waarbij sociale samenhang wordt bevordert middels de situering van woningen en het creëren van gedeelde buitenruimten,
 - De mogelijkheid creëren voor langdurig zelfstandig (als echtpaar) blijven wonen, zelfs met zorgindicatie, zonder eenzaamheid.
- 19,5% bebouwingspercentage @ 6,6m nokhoogte
• 4,9% bebouwingspercentage @ 3,0m hoogte

Deelnemers zien graag de volgende toevoegingen op hun belangen:

- De zorg voor het bouwvolume en het aantal woningen
- Afstand tot de erfgrens, toevoegen bij punt 2
- Parkeerplekken niet te dicht bij de erfgrens voor Heemskerklaan (zij hebben alleen achterin de tuin zon)

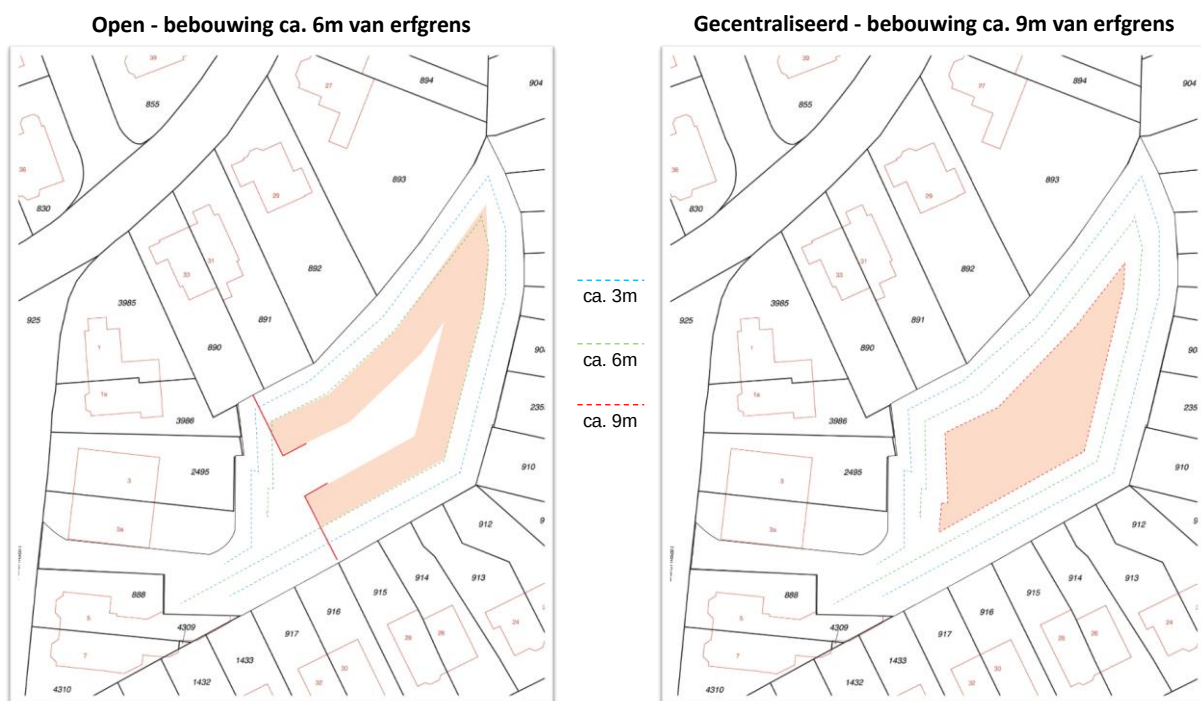
Over de verwoording van de belangen gemeente en ontwikkelaar geeft een deelnemer aan om pas te reageren na achterban-raadpleging.

Inrichtingsprincipes

Na de verkenning alle mogelijke bestemmingen en belangen zijn er 2 scenario's overgebleven:

- Volledige verkoop perceel
- Woningbouw, eventueel gecombineerd met deels verkoop als het plan dit toelaat

In het tweede scenario, woningbouw, laat de ontwikkelaar 2 grove inrichtingsprincipes zien als het gaat om de inrichting van het perceel. Hij laat zien dat woningen in een hoefijzer gesitueerd kunnen worden waardoor er echt een hofje met binnenterrein ontstaat. Dit betekent dat de meeste woningen op 6 meter van de erfgrens (= tuinen) komen en sommige net iets dichterbij. In het andere principe staan de woningen gecentreerd op het perceel, bijvoorbeeld door rug-aan-rugwoningen te maken. Hierbij is 9 meter tot de erfgrens (= tuinen) haalbaar. De bedachte woningen bestaan uit van een bouwlaag en een kap (660 cm).



Open - bebouwing ca. 6m van erfrens

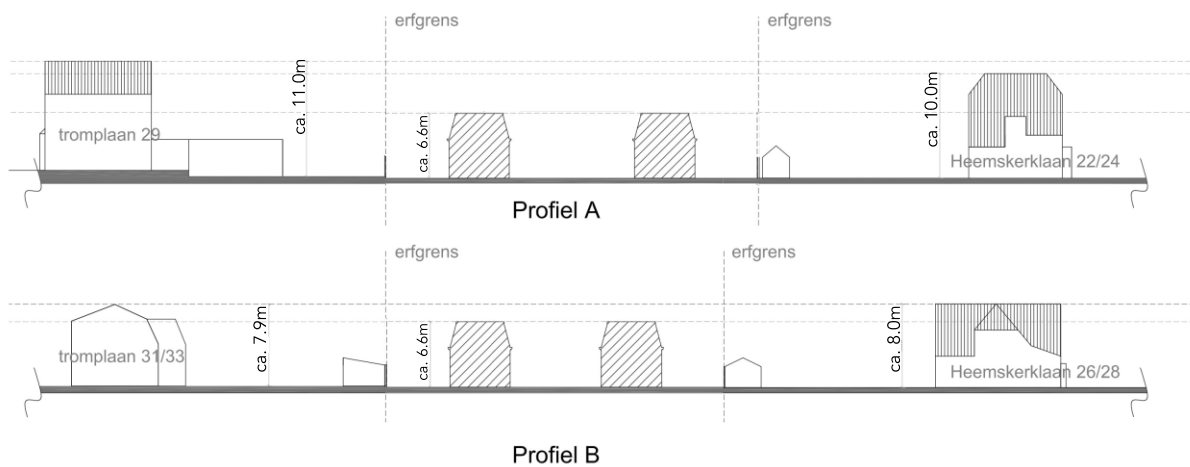


Gecentraliseerd - bebouwing ca. 9m van erfrens

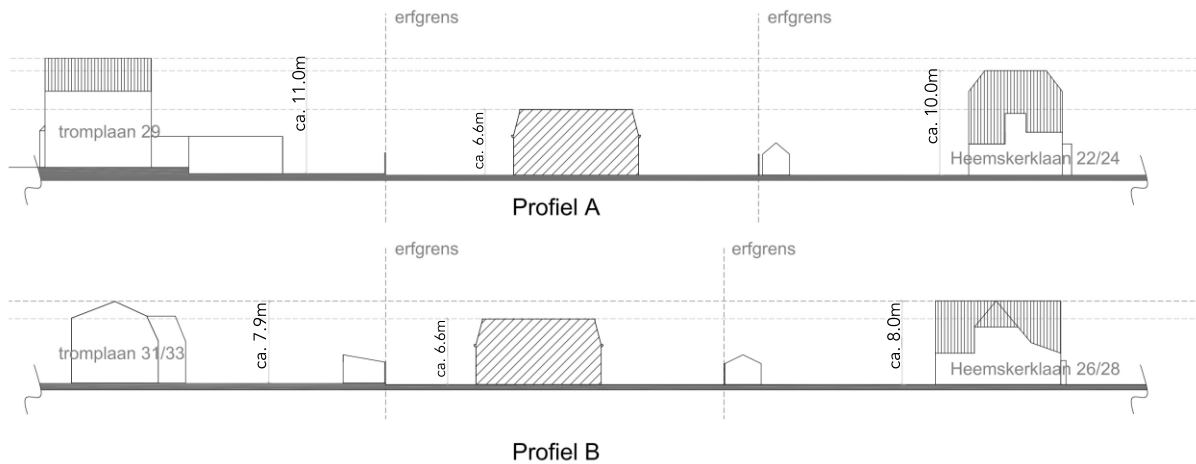


ca. 3m
ca. 6m
ca. 9m

Open - bebouwing ca. 6m van erfrens



Gecentraliseerd - bebouwing ca. 9m van erfgrens



De ontwikkelaar spreekt voorkeur voor de hoefijzer-vorm uit omdat dat de sociale cohesie stimuleert. Een deelnemer spreekt zijn voorkeur uit voor de gecentraliseerde variant waarbij de woningen zo ver mogelijk van de erfgrens af komen.

Verder geven deelnemers mee:

- Is de geschetste hoogte van 660 echt noodzakelijk?
- Houden jullie er rekening mee dat het perceel lager ligt dan het omliggende terrein (Tromplaan)?
- Houden jullie rekening met aansluiting op de openbare ruimte van de Van Galenlaan?

Een andere deelnemer geeft aan niet te kunnen reageren zonder achterban-raadpleging.

Vervolg

1. Beide varianten (gecentraliseerd + hoefijzer) worden grof uitgewerkt in schetsen. In deze schetsen wordt aangegeven welke aan belangen en wensen van omwonenden, zoals deze zijn gedestilleerd uit de participatiebijeenkomsten, tegemoet wordt gekomen. Deze schetsen worden gedeeld in de grote groep van omwonenden.
2. Omwonenden worden uitgenodigd voor- en nadelen en overwegingen per schets mee te geven.
3. Ontwikkelaar gebruikt de input om een plan verder uit te werken.
4. Ontwikkelaar bespreekt haalbaarheid met gemeente en gemeente vraagt veiligheidsdiensten om een vervroegde haalbaarheidstoets.

8) Vijfde klankbordgroepbijeenkomst 15 maart 2022

Klankbordgroepbijeenkomst Van Galenlaan 3b

15 maart 2022, 19.30-20.30 uur

Aanwezigen:

- Deelnemers van de klankbordgroep: Ronald en Irene Burggraaf, Coen Ruisendaal, Dineke Soer, Frans Jan ter Beek, Jos Veendrich, Frans Jan ter Beek, , René Arends, Anneloes Dijkman.
- Aanwezig namens initiatiefnemers: Mark van de Boom
- Aanwezig namens gemeente Baarn: Charles Katipana en Twan Toonen

Agenda en doel van de avond:

1. Beantwoording van eventuele vragen van omwonenden door initiatiefnemer en gemeente.
2. Reactie van omwonenden op de ontwerpvarianten zoals een week hiervoor gedeeld met omwonenden.

Inhoudelijke bespreking ontwerpvarianten:

In de ochtend voorafgaand aan de klankbordgroepbijeenkomst bericht de stichting van omwonenden via email het schriftelijk te zullen reageren op drie uitgewerkte ontwerpvarianten en desgewenst het standpunt die aan deze keuze ten grondslag ligt te kunnen toelichten.

Dien ten gevolge is een reactie van omwonenden op de uitgewerkte ontwerpvarianten uit gebleven tijdens de vijfde klankbordgroep bijeenkomst.

De stichting van omwonenden heeft 6 weken vanaf de bijeenkomst de tijd genomen een schriftelijke reactie in te dienen aan gemeente.

9) Beantwoording 7 vragen door gemeente

Bijlage: Beantwoording vragen omwonenden naar aanleiding van buurtenquête.
Ontwikkeling Van Galenlaan 3b

6-9-2021

Aanvulling in rood d.d. 10-11-2021

1. Wat kan de gemeente ondernemen om de initiatiefnemers een alternatieve invulling van het perceel te doen overwegen?

We zullen de suggesties van de omwonende met de initiatiefnemer delen. (red: is inmiddels gedaan) Wel geef ik aan dat de genoemde suggesties weinig kans van slagen hebben omdat de huidige bestemming en de grond een bepaalde waarde vertegenwoordigen. De voorgestelde inrichtingen betekenen naar verwachting een aanzienlijke waarde vernietiging. (red: In het gesprek met de wethouder op 15 juli 2021 is door de wethouder aangegeven dat de voorgestelde voorstellen naar alle waarschijnlijkheid financieel niet haalbaar zijn. Deze toevoeging doelt hierop.)

2. Mocht een alternatieve invulling door de ontwikkelaars worden afgewezen, zal de gemeente de initiatiefnemers het voorgenomen plan dan laten aanpassen qua aantal woningen, bouwvolume en bouwhoogte?

Het is de bedoeling van het nu in lopende overleg tussen omwonenden, ontwikkelaar en gemeente om ook mogelijke alternatieven in beeld te brengen en deze, integraal, naast elkaar te wegen. Uiteindelijk wordt het voorstel voorgelegd aan de raad. De Raad beslist met welk voorstel verder in procedure zal worden genomen. (red: in de klankbordgroep worden mogelijke alternatieven besproken.)

3. Hoe kan de buurt duidelijkheid krijgen aangaande de geldende erfgrenzen, nu er ernstige twijfel is bij de juistheid van de kadastrale kaart zoals door initiatiefnemers in 2017 is ingediend bij het kadaster?

De gemeente zegt toe het kadaster opdracht te geven om, als onafhankelijke partij, de formele erfgrenzen te reconstrueren en aan te wijzen. (Red: Dit kan in een latere fase omdat de precieze erfgrenzen voor het maken van een keuze voor de invulling niet uitmaakt.)

4. Hoe beoordeeld de gemeente dit plan in relatie tot het door haar vastgestelde beleid over bouwen op achterterreinen in de Toekomstvisie Baarn? De buurt mist in dit opzicht de goed relatie met het openbaar gebied, een goede ontsluiting en een zorgvuldige inpassing van het volume en architectuur bij de omgeving. *In het Baarnse beleid is opgenomen om binnenstedelijke bedrijfsterreinen zoveel mogelijk te verplaatsen naar de rand van de stad zodat woningbouw op de vrijgekomen plaatsen mogelijk is (zie ook Structuurvisie tot 2030). Gezien de afmetingen van het perceel van de voormalige kwekerij is een invulling d.m.v. een hof denkbaar. Alternatieve invullingen zijn mogelijk, echter moet dit in overleg met de initiatiefnemers. (red: initiatieven worden binnen de gemeente in een zogenaamd haalbaarheidsdoets beoordeeld. Dit interdisciplinaire team heeft meerdere plannen van de initiatiefnemer op deze locatie beoordeeld. Daarbij is ook de ontsluiting, inpassing, bouwhoogte en bouwvolumes beoordeeld. Uiteindelijk is het plan met 6 woningen in het toetsteam als haalbaar beoordeeld.)*

5. Inbreiding op het terrein Van Galenlaan 3b staat op geen enkele wijze genoemd in de prioriteitenlijst. Waarom geeft de gemeente aan de ontwikkeling prioriteit?

De gemeente faciliteert alle initiatieven die passen in het gemeentelijke beleid.

Aan de individuele initiatieven wordt in het algemeen overwogen door de gemeente om medewerking te verlenen, teneinde bij te dragen aan de grote vraag naar nieuwbouwwoningen. (red: geen toevoeging)

6. Buurtbewoners geven aan dat de eerdere pogingen ondernomen is voor inbreiding op het perceel. De gemeente heeft dit toentertijd afgewezen. Wat is er nu veranderd?

Er is binnen de gemeente geen recent initiatief met betrekking tot de locatie bekend. We zullen dit wel nagaan in onze archieven. De huidige initiatiefnemers hebben de eerste voorstellen voor zover bekend in september 2019 bij de gemeente ingediend. Het eerste contact met de gemeente loopt vanaf 2017. (red: voor zover we kunnen nagaan in de (digitale) archieven kennen wij geen eerder vergelijkbaar initiatief dat is afgewezen.)

7. Buurt maakt zich ernstig zorgen over veiligheid door ontsluiting met 1 uitgang en met de huidige bouwplannen. Hoe kijkt gemeente hier tegenaan?

Initiatieven als deze worden binnen de gemeente getoetst op veiligheid en bereikbaarheid. Ook worden plannen aan de hulpdiensten voorgelegd. Deze toets wordt uitgevoerd als het plan officieel bij de gemeente ter toetsing wordt voorgelegd. (Red: bij de ambtelijke toetsing is ook gekeken naar vluchtmogelijkheden bij bijvoorbeeld brand. Zoals al aangegeven worden de plannen bij de uiteindelijke vergunningsaanvraag nog een keer getoetst door de brandweer. Dit komt in een latere fase.)