



**Reactienota
overleg en inspraak
Herontwikkeling Smutslaan 8 /
Tonibastuin**

gemeente Baarn
Programma Fysiek Domein
augustus 2015





Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Ter plaatse geldende bestemmingsplan	5
1.2	Procedure.....	5
2	Overleg.....	6
3	Inspraak	6
3.1	Samenvatting en reactie op de inspraakreacties.....	6
	Ambtshalve wijzigingen.....	14
	Conclusie.....	14





I Inleiding

Met de verhuizing van de Nieuwe Baarnsche School naar de Vondellaan is de locatie aan de Smutslaan 8 en Tonibastuin vrijgekomen voor ontwikkeling. Eind 2014 is via een aanbestedingsprocedure een ontwikkelende partij gezocht voor het herontwikkelen van deze locaties, waarbij de nadruk kwam te liggen op een woonfunctie. Het winnende ontwerp gaat uit van het realiseren van maximaal 14 woningen. Deze ontwikkeling past echter niet in het geldende bestemmingsplan “Amaliapark – Transvaal”, zodat een nieuw juridisch en planologisch kader noodzakelijk is.

I.1 Ter plaatse geldende bestemmingsplan

Het perceel Smutslaan 8 en de Tonibastuin zijn gelegen in het geldende bestemmingsplan “Amaliapark – Transvaal” en hebben daarin de bestemming “Maatschappelijk – onderwijs”. Het realiseren van woningen is daarmee in strijd.

I.2 Procedure

Met de verhuizing van de Nieuwe Baarnsche School naar de Vondellaan komen de locaties aan de Smutslaan 8 en Tonibastuin vrij. Begin 2014 is door de gemeente gestart met de aanbesteding om een geschikte partij te selecteren voor de ontwikkeling van de vrijkomende gronden. Enkele omwonenden hebben zitting gehad in de beoordelingscommissie. Daarnaast heeft de ontwikkelende partij tijdens de aanbestedingsprocedure een anonieme enquête gehouden onder de omwonenden. Gelet op de grote mate van betrokkenheid van omwonenden heeft dit geresulteerd in een breed gedragen keuze voor het winnende plan: “Buitengewoon Baarn” van ontwikkelaar BPD. Dit plan omvat het realiseren van maximaal 14 woningen.

Na de aanbestedingsprocedure is een koop- en realisatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelende partij. In deze overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningen en de wederzijdse rechten en de plichten.

Ten behoeve van het ontwikkelen van deze 14 woningen op de percelen Smutslaan 8 en de Tonibastuin wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Op 31 maart 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan “herontwikkeling Smutslaan 8 en Tonibastuin”. De publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan vond plaats op 8 en 9 april 2015, waarna het voorontwerpbestemmingsplan van vrijdag 10 april tot en met donderdag 23 april 2015 voor iedereen ter inzage heeft gelegen. Daarnaast is op 14 april 2015 een informatieavond gehouden, waarbij de belangstellenden in de gelegenheid werden gesteld om vragen te stellen. Tijdens de informatieavond is een verzoek ontvangen om grond aan te kopen ten behoeve van het uitbreiden van de tuin. Bij inspraakreactie 5 zal hier nader op ingegaan worden.

Tot slot is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de overlegpartners voor vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat overleg wordt gepleegd met instanties van het rijk en de provincie, het waterschap en omliggende gemeenten.



2 Overleg

In het kader van het bestuurlijk overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht, is per email van donderdag 9 april 2015 de vooroverlegpartners gevraagd om binnen twee weken eventuele op- en/of aanmerkingen kenbaar te maken ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan “Herontwikkeling Smutslaan 8 en Tonibastuin”. Binnen deze termijn is van geen van de instanties een reactie ontvangen, waaruit geconcludeerd mag worden dat deze instanties kunnen instemmen met dit voorontwerpbestemmingsplan.

3 Inspraak

3.1 Samenvatting en reactie op de inspraakreacties

Door middel van publicatie in de Baarnsche Courant van woensdag 8 april 2015, de Staatscourant, het Baarns Weekblad en het Gemeentebld van 9 april 2015 is bekend gemaakt op welke wijze inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan mogelijk is. In deze publicaties is melding gemaakt van een informatieavond op 14 april 2015 in het gemeentehuis.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 10 april 2015 tot en met donderdag 23 april 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van twee weken was het mogelijk inspraakreacties in te dienen. Er zijn drie schriftelijke inspraakreacties binnen deze termijn ingediend. Buiten deze periode zijn nog drie schriftelijke reacties ontvangen, echter deze worden behandeld als zijnde tijdig ingekomen. Tot slot is tijdens de informatieavond van 14 april 2015 een mondelinge inspraakreactie ingediend, waarvan het verslag op 5 juni 2015 is ontvangen. De in totaal zeven ingekomen reacties worden hierna samengevat met daarbij de reactie van de gemeente hierop.

Overzicht inspraakreacties:

	Kenmerk	Onderwerp	Ingekomen op
1.	2015.03626	Uitbreiding aan de achterzijde van het gedeelte van de school dat blijft bestaan	19 april 2015
2.	2015.03772	Uitbreiding perceel Smutslaan 6a, vervallen groenbestemming, bebouwing op de erfgrans van welke hoogte dan ook	22 april 2015
3.	2015.03774	Afmetingen bebouwingsvlakken in bestemmingsplan ten opzichte van het projectontwikkelingsplan	23 april 2015
4.	2015.03841	Groenbestemming speel- / ontmoetingsplek	24 april 2015
5.	2015.03848	De indeling van het Tonibasplein en situering naastgelegen woning, verzoek tot aankoop grond	28 april 2015
6.	2015.05123	Aansluiting van de nieuwe woningen op de riolering, erfdienstbaarheden in relatie tot aansluiting riolering, de hoogte van de vrijstaande woningen in de Tonibastuin, waardevermindering van de woning	5 juni 2015.
7.	2015.05408	Hoogte van de te bouwen woningen, speel- / ontmoetingsplek, vrees voor waardedaling van de woningen	16 juni 2015



De inspraakreacties hebben geleid tot de volgende aanpassingen in het ontwerp:

- de speel- / ontmoetingsplaats is komen te vervallen;
- om te voorkomen dat er tot op de zijdelingse perceelsgrenzen gebouwd kan worden, wordt er een strook van 1 meter bestemd voor “tuin”, waar niet op gebouwd mag worden;
- de maximaal toegestane oppervlakte voor bijgebouwen wordt conform het thans geldende bestemmingsplan aangepast;
- aanpassing van het bouwvlak in de Tonibastuin, meer in overeenstemming met het ontwerp zoals in februari 2015 gepresenteerd;
- aanpassing van de bouwhoogtes voor de twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen naar een goothoogte van 6,5 meter en een nokhoogte van 10 meter;

Insprekers I. (email ontvangen op 19 april 2015, kenmerk 2015.03626)

Betreft: uitbreiding aan de achterzijde van het gedeelte van de school dat blijft bestaan **Samenvatting**

- a. Het trappenhuis aan de achterzijde van de NBS lijkt niet op schaal ingetekend te zijn. Uitgangspunt moet zijn dat het trappenhuis blijft waar het nu is en dus niet verder naar achter doorgebouwd wordt.
- b. Artikel 6.2.2 lid e geeft aan dat de hoogte van een uitbouw maximaal 5 meter mag bedragen. Dit artikel zou komen te vervallen, zodat de maximale hoogte van een uitbouw maximaal 3 meter bedraagt.
- c. De definities uit de artikelen 1.18 en 1.27 geven volgens inspreker voldoende mogelijkheid voor balkonbouw aan de achterzijde. Het lijkt erop dat artikel 1.39 nog enige aanscherping verdient op dit aspect.

Reactie gemeente

- a. Het trappenhuis lijkt in werkelijkheid inderdaad kleiner te zijn dan op de verbeelding is aangegeven. De exacte maatvoering zal worden nagemeten. De verbeelding wordt aangepast naar de werkelijke maatvoering.
- b. Deze bepaling is overgenomen uit het nu geldende bestemmingsplan “Amaliapark – Transvaal” en is voor de gehele wijk standaard. Dit artikel geeft enkel aan dat wanneer er een kap op een bijgebouw wordt gerealiseerd, de maximaal toegestane bouwhoogte uitkomt op 5 meter. Er is dan ook geen aanleiding om dit artikel te laten vervallen.
- c. Op grond van artikel 50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (boek 5) is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet toegestaan om binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Naar aanleiding van deze inspraakreactie is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat een dakterras of balkon uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gerealiseerd. Aangezien het bouwvlak in het bestemmingsplan op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelgrens is gelegd, wordt voldaan aan de landelijke wet- en regelgeving.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze is de verbeelding aangepast ter hoogte van het trappenhuis aan de achterzijde van Smutslaan 8. Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat balkons en dakterrassen alleen binnen het bouwvlak mogen worden gerealiseerd. De inspraakreactie geeft geen aanleiding om de bestemmingsplanprocedure niet voort te zetten.



Inspreekers 2. (email ontvangen op 22 april 2015, kenmerk 2015.03772)

Betreft: uitbreiding perceel Smutslaan 6a, vervallen groenbestemming, meer ruimte voor bebouwing in bestemmingsplan, bebouwing op de erfgrens van welke hoogte dan ook.

Samenvatting

- a. De insprekers willen graag het perceel Smutslaan 6a vergroten aan de zijde van de Smutslaan 8. Het gaat hierbij om een oppervlakte van 200 m². Hierbij wordt in overweging meegegeven dit stuk grond (gedeeltelijk) te ruilen tegen het stuk openbare weg dat in eigendom is van insprekers.
- b. De insprekers willen de gronden graag rechtstreeks van de gemeente verwerven en niet na tussenkomst van de ontwikkelaar. Op die manier komt de opbrengst toe aan de gemeenschap van Baarn en kunnen wij tevens direct tot overeenstemming komen en moet er niet worden gewacht tot vergunning- en verkoopfase van de ontwikkelaar.
- c. Voorgesteld wordt om alle toekomstige percelen iets te vergroten, waarmee de groenstrook kan komen te vervallen.
- d. Verwacht wordt dat de speel- ontmoetingsruimte door de beschutte ligging hangjongeren aan zal trekken met de daarbij behorende overlast. Momenteel wordt al overlast ervaren van mensen die vanaf het schoolplein naar binnen gluren en ongevraagd de tuin van insprekers betreden. Dit heeft onder meer geleid tot niet te verhalen schade aan eigendommen.
- e. Het valt insprekers op dat in het bestemmingsplan meer ruimte voor bebouwing qua hoofdgebouwen en bijgebouwen is gekomen. Graag zien zij dit dan ook beperkt worden.
- f. Inspreekers hebben er bezwaar tegen als er op de erfgrens bebouwing mag komen van welke hoogte dan ook. Dit heeft te maken met het uitzicht door de openslaande ramen aan beide zijden van de woning die conform de huidige wetgeving te dicht op de erfafscheiding liggen.

Reactie gemeente

- a. In de koop- en realisatieovereenkomst (tussen BPD en gemeente Baarn gesloten) is opgenomen dat partijen met omwonenden willen bekijken of er in beginsel mogelijkheden zijn om gronden van het plangebied te verwerven voor de uitbreiding van hun perceel. Uitgangspunt hiervoor is dat er sprake is van een beperkte aanpassing van de perceelsgrenzen, waarbij deze mogelijke grondverkoop niet ten koste gaat van het plan en de financiële afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar. Met de ontwikkelaar, gemeente Baarn en de inspreker zijn gesprekken gaande ten aanzien van dit verzoek. Het plangebied is uitgebreid met het perceel Smutslaan 6a, waarbij een stedenbouwkundig passend voorstel is opgenomen.
- b. Zie onder a. Overigens is de vraag van wie mogelijk grond aangekocht wordt niet relevant voor het opstellen van een juridisch planologisch kader.
- c. Met inachtneming van de ingediende inspraakreacties en de opmerkingen vanuit de commissie ruimtelijke kwaliteit is besloten om de speel- / ontmoetingsruimte te laten vervallen. De afstand tussen woning 6a en de beoogde nieuwbouw zal daardoor kleiner worden, maar er ontstaat wel meer ruimte in het plan, een en ander met inachtneming van bestaande bomen.
- d. Zie reactie onder c, de speel- / ontmoetingsruimte komt te vervallen.
- e. Afhankelijk van de vraag van de kopers is het bestemmingsplan voor het gedeelte aan de Tonibastuin flexibel opgesteld. Uiteindelijk mogen er maximaal 6 woningen worden gerealiseerd, maar het is ook mogelijk dat er uiteindelijk minder woningen worden gerealiseerd. Om te voorkomen dat er dan opnieuw een planologische procedure moet worden doorlopen is op de ver-



beelding van het bestemmingsplan een groter en ruimer bouwvlak opgenomen.

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat voor hoofdgebouwen een afstand van minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens moet worden aangehouden. Voor bijgebouwen geldt dat minimaal 1 meter tot de zijdelingse perceelsgrens moet worden aangehouden, tenzij op de perceelsgrens wordt gebouwd.

Ten aanzien van de maximaal toegestane oppervlakte voor het bouwen van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vermeld dat deze inderdaad groter is dan volgens het huidige bestemmingsplan Amaliapark Transvaal mogelijk is. Deze regeling zal dan ook volgens het huidige bestemmingsplan worden aangepast, zodat hiervoor geldt dat iedereen dezelfde rechten heeft.

- f. Om te voorkomen dat op de perceelsgrens een bijgebouw kan worden gebouwd, is besloten om aan de zijdelingse perceelsgrens van Smutslaan 6a en Smutslaan 6 een tuinbestemming op te nemen. Deze strook zal 1 meter bedragen.

Conclusie

Naar aanleiding van deze inspraakreactie is de speel- / ontmoetingsruimte komen te vervallen. De verbeelding is hierop aangepast. Daarnaast is de verbeelding zodanig aangepast dat een gedeelte van de nieuwe woonpercelen ter hoogte van Smutslaan 6a een tuinbestemming, waar niet op mag worden gebouwd. Tot slot zijn de regels van het bestemmingsplan ten aanzien van de maximaal toegestane oppervlakte voor het bouwen van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen aangepast conform het geldende bestemmingsplan "Amaliapark Transvaal". De inspraakreactie geeft geen aanleiding om de bestemmingsplanprocedure niet voort te zetten.

Insprekers 3. (email ontvangen op 23 april 2015, kenmerk 2015.03774)

Betreft: afmetingen bebouwingsvlakken in bestemmingsplan ten opzichte van het projectontwikkelingsplan

Samenvatting

Verzocht wordt om de afmeting van de bebouwingsvlakken in overeenstemming te brengen met de rooilijnen zoals opgenomen in het projectontwikkelingsplan. Het lijkt er op dat de plaatsing en afmeting van een of meerdere bebouwingsvlakken in het bestemmingsplan afwijken van het ontwerpplan. Gevolg hiervan is dat de achtergevelrooilijn in het bestemmingsplan veel dichterbij de belendende percelen aan de zuidzijde van de Tonibastuin zijn ingetekend dan in het projectontwikkelingsplan wordt gesuggereerd.

Reactie gemeente

Afhankelijk van de vraag van de toekomstige bewoners is in het bestemmingsplan een bepaalde mate van flexibiliteit opgenomen. Uiteindelijk mogen er aan de kant van de Tonibastuin maximaal 6 woningen worden gerealiseerd. Dit kunnen er ook minder worden, wanneer een koper bijvoorbeeld twee kavels wil samenvoegen om hierop één woning te realiseren. Om enige ruimte te creëren zal het bouwvlak verder naar voren op de kavel worden gelegd, zodat aan de achterzijde meer afstand tot de perceelsgrenzen van de belendende percelen ontstaat. Daarnaast wordt ter hoogte van de adressen Smutslaan 6 en Smutslaan 6a een strook van 1 meter van het nieuwe perceel de bestemming Tuin toegevoegd, waarop geen gebouwen gerealiseerd mogen worden.

Conclusie

Deze inspraakreactie heeft aanleiding gegeven om de verbeelding aan te passen ten aanzien van de situering van het bouwvlak en het toevoegen van een tuinbestemming waarop niet gebouwd mag



worden. De inspraakreactie geeft geen aanleiding om de bestemmingsplanprocedure niet voort te zetten.

Insprekers 4. (email ontvangen op 24 april 2015, kenmerk 2015.03841)

Betreft: groenbestemming speel- / ontmoetingsplek

Samenvatting

- a. insprekers hebben bezwaren tegen het voorgenomen ontwerp om een speel- / ontmoetingsplek te plannen tegenover hun woning. Gevreesd wordt voor hangjongeren op het schoolplein die vervolgens voor overlast zorgen. Momenteel wordt ook overlast ervaren door hangjongeren op het schoolplein, met name 's avonds en in het weekend, ondanks dat er sprake is van een verboden toegang terrein.
- b. Gevraagd wordt wie opkomt voor bewoners met overlast door hangjongeren.
- c. Gevraagd wordt of er alternatieven besproken kunnen worden.
- d. Gevraagd wordt of er überhaupt inspraak mogelijk is en of daar iets mee wordt gedaan.

Reactie gemeente

- a. Met inachtneming van de ingediende inspraakreacties en de opmerkingen vanuit de commissie ruimtelijke kwaliteit is besloten om de speel- / ontmoetingsruimte te laten vervallen. Hierdoor ontstaat er ruimte in het plan en worden de percelen ook groter. Door het laten vervallen van de speel- / ontmoetingsruimte is er geen sprake meer van een openbaar gebied bedoeld voor speel- / ontmoetingsplek in het plangebied.
- b. Wanneer er sprake is van overlast door hangjongeren kan dit gemeld worden bij de politie.
- c. Het ontwerp is op basis van een aanbesteding gekozen. Buurtbewoners zijn betrokken bij de beoordeling van de ingekomen ontwerpplannen. Behoudens kleine aanpassingen aan het plan, zijn alternatieven in deze fase niet meer mogelijk, gelet op de aanbestedingsregels.
- d. Een bestemmingsplanprocedure kent meerdere momenten van inspraak. Op dit moment is er sprake van een voorontwerpbestemmingsplan dat is opgesteld op basis van het ingediende ontwerp bij de aanbestedingsprocedure. Gelet op de ingekomen inspraakreacties is het plan op verschillende aspecten aangepast. Deze wijzigingen zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Conclusie

Naar aanleiding van deze inspraakreactie is de speel- / ontmoetingsruimte komen te vervallen. De verbeelding is hierop aangepast. De inspraakreactie geeft geen aanleiding om de bestemmingsplanprocedure niet voort te zetten.

Insprekers 5 (brief ontvangen op 28 april 2015, kenmerk 2015.03848)

Betreft: indeling Tonibasplein en situering naastgelegen woning

Samenvatting

- a. op de plek van de huidige Tonibastuin zijn een aantal woningen gepland. De plaats van deze woningen kan grote invloed hebben op het uitzicht vanuit de woning van insprekers. Als een nieuwe woning direct naast de bestaande woning wordt gerealiseerd, zijn insprekers hun uitzicht vanuit huis en tuin kwijt.
- b. gevreesd wordt voor een sterke waardevermindering van de woning.
- c. direct ten oosten van de woning van insprekers is een pleintje gepland en ten zuidoosten van het perceel een vrijstaande woning. Gevraagd wordt om deze woning zoveel mogelijk naar het



noorden en oosten te plaatsen, bij voorkeur door het Tonibasplein niet ovaal maar rond (kleiner) te maken. Ter illustratie is een schetstekening bijgevoegd;

- d. tijdens de informatieavond is een verzoek ontvangen om grond aan te kopen ten behoeve van het uitbreiden van de tuin.

Reactie gemeente

- a. Afhankelijk van de vraag van de toekomstige bewoners is in het bestemmingsplan een bepaalde mate van flexibiliteit opgenomen. Uiteindelijk mogen er aan de kant van de Tonibastuin maximaal 6 woningen worden gerealiseerd. Dit kunnen er ook minder worden, wanneer een koper bijvoorbeeld twee kavels wil samenvoegen om hierop één woning te realiseren. Om enige ruimte te creëren zal het bouwvlak verder naar voren op de kavel worden gelegd, zodat aan de achterzijde meer afstand tot de perceelsgrenzen van de belendende percelen ontstaat en zichtlijnen vanaf de achterzijde van de woning Smutslaan 6 behouden blijven. Daarnaast wordt ter hoogte van de adressen Smutslaan 6 en Smutslaan 6a een strook van 1 meter van het nieuwe perceel de bestemming Tuin krijgen, waarop geen gebouwen gerealiseerd mogen worden. Tevens biedt de ontwikkelaar een strook van 2 meter aan om de afstand tot de nieuwe woning te vergroten. Met de ontwikkelaar, gemeente Baarn en de inspreker zijn gesprekken gaande ten aanzien van dit aanbod. Op die manier wordt maximaal rekening gehouden met het verlies aan privacy en uitzicht. Daarnaast heeft de ontwikkelaar een bezonningsstudie uitgevoerd, welke aan insprekers is overhandigd.
- b. Op voorhand kunnen wij niet vaststellen of er waardevermindering van omliggende woningen zal plaatsvinden. Indien omwonenden daadwerkelijk menen dat door de planologische procedure hun woningen minder waard worden, dan biedt artikel 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in planschade bij ons college in te dienen na het onherroepelijk worden van een planologische maatregel.
- c. Tijdens de aanbestedingsprocedure is door de gemeente de eis opgelegd om het plan zodanig te ontwerpen dat alle woningen bereikbaar zijn voor hulpdiensten en een vuilniswagen. Er is gekozen voor een optimaal ruimtegebruik van het gebied. Daarom heeft BPD in het voorliggende ontwerp een verkeerslus aangelegd, waarbij er sprake is van een eenrichtingsverkeer. Hierdoor is het voor hulpdiensten en de vuilniswagen mogelijk om het gebied te bereiken en te verlaten, zonder te moeten keren of achteruit te moeten rijden. De aangeleverde schetstekening is bij de behandeling van de inspraakreactie betrokken. Door gebruik te maken van dit ontwerp, vervalt de gewenste mogelijkheid om zonder keren of achteruit te rijden de straat te verlaten en ontstaat er een ongunstige kavel, zowel economisch als in de vormgeving. Gelet op de situatie van de insprekers wordt het bouwvlak zo ver mogelijk naar voren worden gelegd.
- d. Met de ontwikkelaar, gemeente Baarn en de inspreker zijn gesprekken gaande ten aanzien van dit verzoek.

Conclusie

Deze inspraakreactie heeft aanleiding gegeven om de verbeelding aan te passen ten aanzien van de situering van het bouwvlak en een gedeelte van de nieuwe woonpercelen ter hoogte van Smutslaan 6 een tuinbestemming, waar niet op mag worden gebouwd. Daarnaast is een bezonningsstudie als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. De inspraakreactie geeft geen aanleiding om de bestemmingsplanprocedure niet voort te zetten.



Insprekers 6 (mondeling, verslag ontvangen op 5 juni 2015, kenmerk 2015.05123)

Betreft: aansluiting van de nieuwe op riolering, erf dienstbaarheden uit koopakte 26 november 1921, de hoogte van de nieuw te realiseren woningen, waardevermindering van de woning

Samenvatting

- a. insprekers maken zich zorgen om de aansluiting van de nieuwe woningen op de bestaande riolering, aangezien hun perceel lager ligt dan het perceel waarop de nieuwe woningen worden gerealiseerd. Bij hevige regenval heeft men reeds wateroverlast en gevreesd wordt dan ook dat bij bebouwing van de Tonibastuin het hemelwater geen kant meer op kan en dus verzameld wordt op het perceel van insprekers;
- b. gelet op erf dienstbaarheden uit de koopakte van 26 november 1921 is het niet toegestaan om nieuwe woningen aan te sluiten op de bestaande riolering;
- c. de hoogte van de vrijstaande woningen die in de Tonibastuin worden gerealiseerd heeft invloed op de bewoners van de appartementen op het perceel Nieuw Baarnstraat 93 / 95. Daarnaast heeft het realiseren van woningen gevolgen voor de bezonning van het perceel;
- d. gevreesd wordt voor waardevermindering van de woning.

Reactie gemeente

- a. het uitgangspunt bij de aansluiting van de nieuwe woningen is de aanbesteding. Hierin is opgenomen dat, aangezien er geen gescheiden rioolstelsel ligt aangrenzend aan de gronden Smutslaan en Tonibastuin en de locatie bestaat uit zandgronden, het hemelwater geïnfiltreerd moet worden in de bodem. De maatregelen hiervoor moeten op eigen terrein geschieden.
- b. Door de Baarnse notarissen is een erf dienstbaarhedenonderzoek uitgevoerd. Gebleken is dat er sprake is van één erf dienstbaarheid. Dit betreft de bestaande riolering gelegen in de Smutslaan. Artikel 2 van de akte geeft aan dat de gemeente het recht heeft om aansluitingen op het riool aan te leggen ten behoeve van een aantal kadastrale percelen.
- c. Naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties is de hoogte van de nieuw te realiseren woningen, zowel vrijstaand als twee-onder-een-kap aangepast naar een goothoogte van 6,5 meter en een nokhoogte van 10 meter. Met deze hoogtes wordt aangesloten op de hoogtes die volgens het geldende bestemmingsplan voor omliggende woningen is opgelegd. Een bezonningsstudie is uitgevoerd en wordt als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.
- d. Op voorhand kunnen wij niet vaststellen of er waardevermindering van omliggende woningen zal plaatsvinden. Indien omwonenden daadwerkelijk menen dat door de planologische procedure hun woningen minder waard worden, dan biedt artikel 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in planschade bij ons college in te dienen na het onherroepelijk worden van een planologische maatregel.

Conclusie

De ingekomen inspraakreactie heeft aanleiding gegeven om de maximaal toegestane hoogtes van de vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen te verlagen naar een goothoogte van 6,5 meter en een nokhoogte van 10 meter. Daarnaast is een bezonningstudie als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. De inspraakreactie geeft geen aanleiding om de bestemmingsplanprocedure niet voort te zetten.



Insprekers 7 (email ontvangen op 16 juni 2015, kenmerk 2015.05408)

Betreft: hoogte van de nieuw te bouwen woningen, speel-/ontmoetingsplek, waardevermindering van de woning

Samenvatting

- a. de hoogte van de nieuw te bouwen woningen zal 11 meter bedragen, hetgeen nog hoger kan worden, omdat de percelen niet overal gelijk liggen;
- b. de woningen worden gebouwd binnen 20 meter van de achterste perceelsgrens;
- c. er is op dit moment geen last van inkijk, maar door realisatie van de nieuwe woningen is er wel sprake van het inleveren van privacy;
- d. insprekers willen geen speel- / ontmoetingsplek aangrenzend aan de achtertuin van de woningen, aangezien er voldoende speelmogelijkheden zijn in het Maarschalksbos. Daarnaast vreest men voor geluidsoverlast;
- e. er zal sprake zijn van een waardevermindering van de woningen van insprekers.

Reactie gemeente

- a. Naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties is de hoogte van de nieuw te realiseren woningen, zowel vrijstaand als twee-onder-een-kap aangepast naar een goothoogte van 6,5 meter en een nokhoogte van 10 meter. Met deze hoogtes wordt aangesloten op de hoogtes die volgens het geldende bestemmingsplan voor omliggende woningen is opgelegd. De maximaal toegestane hoogte is gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het perceel, dus wanneer er woningen lager liggen, is de totale hoogte hier ook op afgestemd.
- b. Het gaat hier om een ontwikkeling in een bestaande woonwijk. Hierdoor is de ontwikkelaar gebonden aan de bestaande maten van de percelen. De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt 10 meter, wat heel gangbaar is binnen het stedelijk gebied. Met het realiseren van maximaal 14 woningen wordt een passende invulling gegeven aan het herinrichten van de percelen die vrijkomen door de verhuizing van de Nieuwe Baarnsche School.
- c. In boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is het burenrrecht geregeld. Daarin is opgenomen dat het niet is toegestaan om binnen een afstand van 2 meter van de perceelsgrens vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven, tenzij hiervoor toestemming is gegeven door de eigenaar van het aangrenzende perceel. Met de nieuw te realiseren woningen wordt voldaan aan het burenrrecht.
- d. Met inachtneming van de ingediende inspraakreacties en de opmerkingen vanuit de commissie ruimtelijke kwaliteit is besloten om de groenstrook te laten vervallen. Hierdoor komt de speel- / ontmoetingsplek te vervallen.
- e. Op voorhand kunnen wij niet vaststellen of er waardevermindering van omliggende woningen zal plaatsvinden. Indien omwonenden daadwerkelijk menen dat door de planologische procedure hun woningen minder waard worden, dan biedt artikel 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in planschade bij ons college in te dienen na het onherroepelijk worden van een planologische maatregel.

Conclusie

De ingekomen inspraakreactie heeft aanleiding gegeven om de maximaal toegestane hoogtes van de vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen te verlagen naar een goothoogte van 6,5 meter en een nokhoogte van 10 meter. Tevens is naar aanleiding van deze inspraakreactie de speel- / ontmoetingsruimte komen te vervallen. De verbeelding is hierop aangepast. De inspraakreactie geeft geen aanleiding om de bestemmingsplanprocedure niet voort te zetten.



Ambtshalve wijzigingen

In paragraaf 4.7 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn enkele tekstuele aanpassingen aangebracht. Deze hebben betrekking op het aspect water, waarbij dieper ingegaan is op het gemeentelijk beleid, te weten het Verbreed gemeentelijk Rioleringsplan. Daarnaast is een nadere toelichting gegeven op de Afkoppelkansenkaart ten aanzien van de riolering.

In de regels van het bestemmingsplan zijn enkele tekstuele aanpassingen gedaan die recht doen aan de ingekomen inspraakreacties, zoals het beperken van de mogelijkheid om op de zijdelingse perceelgrens te bouwen.

Conclusie

De gemeente heeft de belangen van de initiatiefnemer en de belangen van de indieners van de inspraakreacties afgewogen. Met inachtneming van de ingediende inspraakreacties en de opmerkingen vanuit de commissie ruimtelijke kwaliteit is besloten om de speel- / ontmoetingsplek te laten vervallen. Hierdoor ontstaat er ruimte in het plan waarmee recht gedaan wordt aan de bijzondere locatie en omliggende woningen. Daarnaast krijgt een gedeelte van de nieuwe woonpercelen ter hoogte van de Smutslaan 6a en 6 een tuinbestemming, waarop niet mag worden gebouwd.

Gelet op de voorgestelde aanpassingen voor het ontwerpbestemmingsplan komt het college van burgemeester en wethouders tot de conclusie dat er sprake is van een passende stedenbouwkundige invulling van het perceel en dat de ontwikkeling geen onevenredige aantasting betekent op het gebied van beperking van het woon- en leefklimaat. Er kan daarom niet geconcludeerd worden dat de belangen van de indieners van de inspraakreacties dermate geschonden worden dat de ontwikkeling geen doorgang kan krijgen.