

Verslag informatie-/participatiebijeenkomst Nieuw Baarnstraat 31-33  
d.d. 4 juli 2023, 17-19 uur

Aanwezig:

Namens initiatiefnemer: René van Wijk, Gea van Wijk, Erica Stokwielder  
Namens gemeente: Charles Katipana, Patrick Schrijver  
Architect: Raban Haaijk, Tim van der Steen  
Bezoekers: circa 12 vanuit de buurt, omgeving  
2 raadsleden: R. van Hardeveld, W. Genuit

Op 4 juli 2023 vond een informatie-/participatiebijeenkomst plaats voor pandeigenaren in de omgeving van het perceel Nieuw Baarnstraat 31-33 en overige geïnteresseerden. Op 22 juni zijn hiertoe huis aan huis uitnodigingen verspreid.

Vanuit de gemeente werd een flyer verspreid waarop het procedureverloop staat.

Voor de bezoekers van de avond was een formulier aanwezig waarop NAW-gegevens en notities vermeld konden worden. Opmerkingen van bezoekers die naderhand hun reactie hebben gegeven zijn ook meegenomen in dit verslag.

Eén omwonende heeft van tevoren per e-mail aangegeven niet bij de bijeenkomst aanwezig te kunnen zijn en heeft verzocht om een andere afspraak. De vragen die deze omwonende in de mail heeft gesteld, zijn in een reactie per e-mail beantwoord en gedeeld met de andere aanwezigen. Ook is daarbij de informatie verstuurd die tijdens de bijeenkomst is gedeeld. Een afspraak wordt gemaakt.

Doel van de bijeenkomst was het informeren van geïnteresseerden met betrekking tot het voorontwerp en de ontwerpplannen. In de uitnodiging is tevens aangegeven dat vragen, opmerkingen en suggesties die naar voren komen mee worden genomen in het verdere ontwerpproces, voor zover die passen binnen de kaders die door de gemeente Baarn en Welstand (MooiSticht) zijn afgegeven voor deze locatie.

Ten aanzien van de weergegeven plannen zijn de opmerkingen gemaakt over de onderstaande punten:

1. Hoe lopen de kadastergrenzen
2. Waar komen ramen?
3. Buurman (35-zijde) wil erdoor kunnen met de auto
4. Wat wordt hoogte van het pand?
5. Waar kunnen we straks onze klike's kwijt (29-zijde)?
6. Benieuwd naar hoe het eruit komt te zien
7. Parkeerdruk in de omgeving
8. Aankondiging van maken bezwaar bij Raad van State, wil zeker 1 jaar vertragen
9. Inkijk / daglicht

Schriftelijk ingediende vragen:

10. Bouwtekeningen van huidige pand(en) met afmetingen van de gebouwen
11. Het huidige bestemmingsplan
12. Het voorgestelde bestemmingsplan
13. Nieuwe bouwtekeningen met afmetingen van de nieuwbouw
14. Het volledige voorontwerp/de ontwerpplannen
15. De kaders die door de gemeente Baarn en Welstand voor deze locatie zijn afgegeven
16. De procedure vanuit de gemeente Baarn

17. De contactgegevens van de aanwezige medewerkers vanuit de gemeente Baarn
18. Verzoek alternatief plan dat conform het vigerende bestemmingsplan is. De reden is afname van dag-/zonlicht en privacy bij het voorgestelde plan.
19. Blijvende mogelijkheid achterom te gaan met de fiets (29-zijde)
20. Bomen op de groenstrook niet te hoog i.v.m. licht en blad.

Op basis van de gehoorde opmerkingen hebben de architecten de volumes van het pand opnieuw beoordeeld en komen met een gewijzigd voorstel, rekening houdend met de genoemde punten.

#### Reactie per punt:

1. Hoe lopen de kadastergrenzen  
De kadastrale grenzen zullen voor definitief ontwerp worden bepaald door het kadaster. Wanneer deze zijn vastgesteld, zijn ze op te vragen en in te kijken door geïnteresseerden en belanghebbenden.
2. Waar komen ramen?  
In het ontwerp, zoals dat op 4 juli beschikbaar was, waren, op verzoek van de welstandsommissie, geen gedetailleerde elementen opgenomen. Alleen de volumes zijn in weergegeven. De architect heeft, rekening houdend met de omwonenden in het plan van augustus 2023 de ramen ingetekend.
3. Buurman (35-zijde) wil erdoor kunnen met de auto  
De gebruiker van de oprit aan de 35-zijde van Nieuw Baarnstraat 31-33 heeft de kadastrale tekeningen gegeven aan initiatiefnemer. Architect heeft het ontwerp overeenkomstig de kadastrale tekeningen gemaakt.
4. Wat wordt hoogte van het pand  
De hoogte van het pand is niet overal gelijk. De hoogte aan de straatzijde voldoet aan de Baarn-afmetingen. Bij het ontwerp van het pand van augustus 2023 is rekening gehouden met het bestaande bestemmingsplan en de geuite wensen van de bewoners.
5. Waar kunnen we straks onze klike's kwijt (29-zijde)  
De klike's worden momenteel (deels) geplaatst op het grondgebied van Nieuw Baarnstraat 33. Dit is in de afgelopen jaren gedoogd. Waar mogelijk zal ook in de toekomst rekening worden gehouden met de wens van de bewoners om de klike aan de achterzijde te plaatsen, dit kan echter niet gegarandeerd worden.
6. Benieuwd naar hoe het eruit komt te zien  
Een ontwerp van het pand kon op 4 juli, op verzoek van de welstandscommissie nog niet worden getoond. Het ontwerp augustus 2023 toont het beoogde ontwerp en zal na het principebesluit met de belanghebbenden worden gedeeld, waarna zij een zienswijze of bezwaar op het ontwerp kunnen indienen.
7. Parkeerdruk in de omgeving  
Voor het ontwerp is een studie gemaakt naar de parkeerbehoefte en deze voldoet aan de huidige normen.
8. Aankondiging van maken bezwaar bij Raad van State, wil zeker 1 jaar vertragen  
Het staat belanghebbenden vrij om een bezwaar in te dienen ten aanzien van het ontwerp Nieuw Baarnstraat 31-33. Uiteraard zal de initiatiefnemer daar waar mogelijk streven naar een compromis met de burens.
9. Inkijk / daglicht  
De architecten hebben bij het ontwerp rekening gehouden met de huidige situatie en de zichtlijnen. Met name van de 29-zijde is de zorg geuit dat het nieuw te bouwen pand licht wegneemt uit het huis. Daar kan tegenin gebracht worden dat het huidige pand aan die zijde verder van de erfrens staat dan het huidige pand. Bovendien ligt het pand aan de noordkant ten opzichte van de 29-zijde, waardoor de lichtinval aan die zijde geringer is dan aan de andere kant. Pand 29 staat met betreffende slaapkamerraam in zijn eigen schaduw.

10. Bouwtekeningen van huidige pand(en) met afmetingen van de gebouwen  
Deze zijn niet in ons bezit.
11. Het huidige bestemmingsplan  
Is als openbaar stuk beschikbaar in de gemeente. Is niet in ons bezit.
12. Het voorgestelde bestemmingsplan  
Deze informatie is/wordt beschikbaar via [www.nieuwbaarnstraat31-33.nl](http://www.nieuwbaarnstraat31-33.nl).
13. Nieuwe bouwtekeningen met afmetingen van de nieuwbouw  
Deze informatie is/wordt beschikbaar via [www.nieuwbaarnstraat31-33.nl](http://www.nieuwbaarnstraat31-33.nl).
14. Het volledige voorontwerp/de ontwerpplannen  
Deze informatie is/wordt beschikbaar via [www.nieuwbaarnstraat31-33.nl](http://www.nieuwbaarnstraat31-33.nl).
15. De kaders die door de gemeente Baarn en Welstand voor deze locatie zijn afgegeven. Welstand verslag is een document welke door MooiSticht aan college van Baarn is afgegeven.
16. De procedure vanuit de gemeente Baarn  
Tijdens de informatieavond was onderstaande procedure van de gemeente op papier beschikbaar.

#### **Huidige procedure: Principeverzoek**

- Indienen principeverzoek
- Beoordeling initiatief op diverse beleidsvelden (verkeer, groen, etc)
- huidige stap: Informeren omwonenden en belanghebbenden**
- Collegebesluit principeverzoek voor te leggen aan de gemeenteraad (op basis van interne beoordeling en opbrengst informatieavond)
- Raadsbehandeling ten behoeve van het principebesluit

#### Resultaat:

Principebesluit waarbij de ambtelijke, maatschappelijke en bestuurlijke haalbaarheid van het initiatief is getoetst.

#### Bezwaar en of beroep

Er is geen mogelijkheid om bezwaar te maken tegen dit besluit. Het besluit heeft ook geen juridische status.

#### **Vervolprocedure: Uitgebreide omgevingsvergunning**

- Indienen aanvraag omgevingsvergunning
- Inhoudelijke toetsing aanvraag omgevingsvergunning
- Ter inzage leggen ontwerpbesluit (6 weken), inclusief publicatie
- Nemen definitief besluit, met inachtneming van ontvangen zienswijzen
- Publicatie definitieve besluit.

#### Resultaat:

Omgevingsvergunning waarmee het project gerealiseerd kan worden

#### Bezwaar en of beroep

Als het ontwerp ter inzage ligt kan er een zienswijze in worden gediend.  
Tegen de verleende omgevingsvergunning kan bezwaar worden gemaakt. Daarna kan er eventueel beroep worden aangetekend tegen het besluit.

17. De contactgegevens van de aanwezige medewerkers vanuit de gemeente Baarn  
Vanuit de gemeente waren aanwezig, de heren Charles Katipana ([c.katipana@baarn.nl](mailto:c.katipana@baarn.nl)) en Patrick Schrijver ([p.schrijver@baarn.nl](mailto:p.schrijver@baarn.nl)).
18. Verzoek alternatief plan dat conform het vigerende bestemmingsplan is. De reden is afname van dag-/zonlicht en privacy bij het voorgestelde plan.  
Bij het bepalen van bouwhoogte en ramen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met licht en privacy, maar is ook aandacht voor het woongenot van de toekomstige bewoners van project. Uiteraard wordt een en ander uitgevoerd volgens het geldende bestemmingsplan.

19. Blijvende mogelijkheid achterom te gaan met de fiets (29-zijde)  
Waar nu recht van overpad is, blijft dit in stand.
20. Bomen op de groenstrook niet te hoog i.v.m. licht en blad.  
Bij de keuze van de beplanting wordt rekening gehouden met de hoogte en omvang die de beplanting heeft en in de loop der jaren naar verwachting zal krijgen. Ook wordt rekening gehouden met blad / bloesem. De groene hof zal zo gerealiseerd worden dat de toekomstige bewoners van Nieuw Baarnstraat 31-33 kunnen recreëren in een natuurlijk groen hofje en waarbij rekening wordt gehouden met de omwonenden. Redelijke overlast van beplanting gedurende het jaar, in de vorm van plantafval, snoei-/onderhoudswerkzaamheden en dergelijke, is echter niet uit te sluiten.