



***Ontwerpvergunning
Amaliaalaan 39
Nota van zienswijzen***

gemeente Baarn



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
2	Beantwoording zienswijzen.....	4



I Inleiding

In het kader van de vergunningsprocedure heeft de ontwerpvergunning voor de realisatie van 18 appartementen aan de Amaliaaan 39 van 10 juli 2024 tot en met 21 augustus 2024 ter inzage gelegen. Bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden in het landelijke portaal van het Gemeentebblad bereikbaar via officielebekendmakingen.nl en de website van de gemeente Baarn. Tijdens deze periode kon iedereen die dat wou schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Tijdens deze termijn is er één zienswijze binnengekomen die later als pro forma zienswijze is aangeduid. De indiener is twee weken na het verlopen van de termijn gevraagd of er nog aanvullingen op de zienswijze waren, hier heeft de indiener vanaf gezien. De binnen de termijn ingediende zienswijze is daarmee definitief geworden.

Nummer zienswijze	Registratie- nummer	betreft	Datum ontvangst	Pagina
I.	1011183	Ontwerpvergunning Amaliaaan 39	16 augustus 2024	4



2 Beantwoording zienswijzen

In deze nota worden de ingekomen zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven. Aan het einde is steeds de gemeentelijke reactie weergegeven. Verder wordt aangegeven of de ontwerpvergunning naar aanleiding van de betreffende zienswijze is aangepast.

Zienswijze I: registratienummer 1011183, datum ontvangst 16 augustus 2024

Samenvatting:

- a. Indiener geeft aan dat er, zoals aangegeven in de publicatie, contact op is genomen met de gemeente om de stukken voor de vergunning tijdens de termijn op het gemeentehuis in te zien. Hierop kreeg indiener te horen dat dit niet mogelijk was en werden er vanuit de gemeente enkele stukken uit de vergunning opgestuurd. Indiener geeft aan dat er geen enkele garantie was dat deze stukken compleet waren dat het lastig is om de digitale stukken goed te bestuderen. Indiener maakt ernstig tegen het weigeren van de gemeente om de stukken in persoon in te laten zien.
- b. Indiener merkt op dat de gemeente aan heeft gegeven dat er tegelijkertijd met de ontwerpvergunning voor de bouw ook de vergunningsprocedure voor het kappen van een boom op het perceel loopt. Indiener is van mening dat het gebouw niet gebouwd kan worden zonder het kappen van de boom en dat de kap meegenomen zou moeten worden in de vergunning. Indiener geeft aan dat er ook bezwaar gemaakt is tegen de losse kapvergunning.
- c. Indiener maakt bezwaar tegen het ontbreken van een parkeergarage in het project. Indiener merkt op dat de gemeente dit zou moeten eisen in haar parkeerbeleid. In een eerder ontwerp was er nog wel sprake van ondergronds parkeren, maar dat is nu vervangen door parkeren op maaiveld. Hiervoor wordt een groot deel van het perceel verhard, wat het leefplezier van omwonenden aantast en het onmogelijk maakt om een fraaie tuin aan te leggen.
- d. De indiener stelt vast dat de hoogte van het gebouw hoger is dan op basis van het bestemmingsplan is toegestaan, namelijk gelijk aan de hoogte van de omringende bebouwing. Ook is er geen reden gegeven voor de hoogte. In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit wordt aangegeven dat de ambitie voor het Amaliapark conserverend van aard is, waarbij de karakteristiek van het originele villapark als uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen dient. Alhoewel smaken verschillen, is die indiener van mening dat het nieuwe gebouw in geen enkele zin aansluit bij de karakteristiek van het villapark.
- e. Indiener geeft aan dat de gemeente het bestaande gebruik als Kantoor laat vallen en dat onvoldoende onderbouwd. Na de tevergeefse poging tot het maken van een afspraak heeft de indiener enkele stukken ontvangen, maar indiener kan hieruit niet opmaken wat de argumenten voor het afwijken van het bestemmingsplan zijn. Indiener maakt bezwaar tegen het afwijkende gebruik zonder goede onderbouwing.

Gemeentelijke beantwoording:

- a. Bij het contact met de indiener is er helaas intern iets mis gegaan bij de gemeente. Hierdoor is de initiatiefnemer ten onrechte verteld dat het niet mogelijk was om de stukken in te zien en is er slechts een beperkte hoeveelheid stukken naar de indiener gestuurd. Na het binnenkomen van de zienswijze is er door de gemeente direct contact opgenomen met de indiener. Hierin zijn excuses gemaakt voor manier waarop indiener is behandeld door de gemeente. In samenspraak met indiener is gekeken welke stukken uit de vergunning niet waren gedeeld, deze zijn daarna direct opgestuurd.



Om de indiener de mogelijkheid te geven om deze extra stukken door te nemen en waar gewenst zijn zienswijze aan te vullen, heeft de indiener op advies van de gemeente zijn zienswijze aangeduid als 'pro-forma' zienswijze. Hiermee kreeg de indiener het recht om de zienswijze tot twee weken na het verlopen van de termijn aan te vullen met extra punten. Na het verlopen van deze extra twee weken heeft de gemeente contact opgenomen, waarbij de indiener aangaf geen extra aanvullingen te willen doen en de gemeente bedankt voor integer handelen na de gemaakte fout.

- b. Bij vergunningverlening kan er sprake zijn van zogeheten 'onlosmakelijkheid'. Activiteiten die onlosmakelijk samenhangen dienen onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (vergunning is nog onder oude recht aangevraagd) gelijktijdig in één vergunning aangevraagd worden. Er is sprake van onlosmakelijkheid wanneer één handeling onder twee of meer vergunningplichtige activiteiten valt. Een voorbeeld hiervan is het verbouwen van het rijksmonument, waar de activiteiten 'bouwen' en het 'wijzigen van een beschermd monument' één handeling vormen die uit twee onlosmakelijke vergunningplichtige activiteiten bestaat.

Bij het bouwen van een gebouw op een locatie waar een boom staat is er sprake van samenhangende activiteiten, maar deze zijn op basis van jurisprudentie en Kamerstukken niet onlosmakelijk. Het kappen van een boom is een feitelijk andere handeling dan het bouwen en kan los van de bouwactiviteit worden uitgevoerd.

Gezien de jurisprudentie staat het de aanvrager daarmee vrij om de twee activiteiten los van elkaar aan te vragen. De gemeente dient deze vergunningen dan ook onafhankelijk van elkaar te beoordelen en mag hetgeen aangevraagd in de kapvergunning niet betrekken bij de behandeling van de bouwvergunning. De bezwaren tegen de kapvergunning zullen in de Adviescommissie Bezwaarschriften behandeld worden.

- c. Indiener merkt terecht op dat de gemeente geen eisen stelt voor ondergronds parkeren bij de bouw van appartementengebouwen. Hoewel de wens voor ondergronds parkeren begrijpelijk is kan de gemeente geen eisen stellen aan de aanvrager die niet in beleid zijn vastgelegd. In een eerder ontwerp is inderdaad gekeken naar ondergronds parkeren, maar voor de aanvrager was dit om meerdere redenen niet haalbaar. Vanwege de draagconstructie kan er slechts een beperkt aantal (10 tot 12) plekken worden gerealiseerd. Voor het inrijden van de garage aan de achterzijde was een bocht van 180 graden nodig. Om de draaicirkel voor alle auto's haalbaar te maken, is bijna evenveel verharding vereist als voor parkeren op maaiveld.

Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen (indirect de hoeveelheid verharding) heeft de aanvrager de eisen uit het parkeerbeleid overgenomen en het minimaal vereiste parkeerplaatsen aangelegd. Hierbij wil de aanvrager de parkeerplekken wel aanleggen met halfverharding om de negatieve gevolgen van perceelverharding zoveel mogelijk tegen te gaan.

- d. Met deze procedure wordt er afgeweken van het bestemming voor zowel het gebruik van het perceel als het overschrijden van verschillende bouwgrenzen. Daarmee hoeft het ontwerp zich niet te passen naar de bouwhoogte uit het geldende omgevings/bestemmingsplan. Het ontwerp moet desondanks stedenbouwkundig wel aanvaardbaar zijn. Daarom zijn er bij de start van het project ruimtelijke randvoorwaarden meegegeven aan de aanvrager. Hierin wordt onder andere gesteld dat een gebouw van 3 of 4 bouwlagen past in het straatbeeld, wat later bevestigd is in het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

De Nota Ruimtelijke kwaliteit spreekt inderdaad van het conserveren van de originele ruimtelijke kwaliteit van het Amaliapark. Aan de Amaliaaan zijn, mede door de sloop van de oorspronkelijke villa op het perceel, alle villa's reeds vervangen door grootschalige kantoren en appartementengebouwen. De hoogte en bouwvorm van het geplande gebouw aan de Amaliaaan 39 sluiten aan bij het bestaande bebouwingbeeld in de straat en zijn stedenbouwkundig verantwoord.

- e. Nadat de indiener de stukken persoonlijk heeft geprobeerd in te zien, is er door een gemeente een aantal stukken opgestuurd. Hierbij ontbrak de ruimtelijke onderbouwing die bij de vergunning hoort. Deze is na het tweede contact tussen gemeente en indiener opgestuurd. Met het wijzigen van de zienswijze naar 'pro-forma' hebben beide partijen in samenspraak twee extra weken tijd gecreëerd om



de onderbouwing door te nemen en de zienswijze inhoudelijk aan te vullen. Na afloop van deze twee weken heeft de indiener aangegeven geen extra punten toe te willen voegen aan de zienswijze. De gemeente heeft de ruimtelijke onderbouwing getoetst en alle uitgevoerde onderzoeken door specialisten laten controleren. Hieruit blijkt dat de opgestelde onderbouwing voldoet, het plan voldoet aan het geldende beleid en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze:

De ontvangen zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot het aanbrengen van wijzigingen in de ontwerpvergunning.