



***Ontwerpvergunning
Koningsweg 4
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 10 woningen aan de Koningsweg 4 van 5 september 2024 tot 17 oktober 2024 ter inzage gelegen. Bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden in het landelijke portaal van het Gemeenteblad 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 de termijn zijn er één zienswijze binnengekomen, de zienswijze is ontvankelijk verklaard. De zienswijze is ingediend door omwonenden, welke aangegeven dit mede namens een lijst met andere omwonenden te doen.

Nummer zienswijze	Registratie- nummer	betreft	Datum ontvangst	Pagina
I.	I063620	Omwonenden	16 oktober 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 1063620, datum ontvangst 16 oktober 2024

Samenvatting:

- a. Indieners geven aan dat ze de ontwikkeling van woningen op het perceel begrijpen en dat ze tegen dit principe geen bezwaar hebben. De indieners verzetten zich echter wel tegen de massa van het nieuwe gebouw en de geplande bouwhoogte van 9 meter. Ze zijn van mening dat de bouwregels in het huidige bestemmingsplan duidelijk maken dat er een gebouw met kap is toegestaan op het perceel. Dit vinden ze een belangrijk uitgangspunt voor het type bebouwing en de gewenste beeldkwaliteit. De indieners zouden graag een onderbouwing zien voor het afwijken van de gestelde regels in het bestemmingsplan. Verder merken indieners op dat met het nieuwe plan de bovengrondse bouwmassa met zo'n 25% toeneemt en vraagt waarom de gemeente dit acceptabel acht.
- b. Indieners merken op dat in er in de stedenbouwkundige randvoorwaarden die de gemeente heeft opgesteld referentiebeelden zitten met allemaal gebouwen met kap. Waarom vindt de gemeente dan dat een appartementengebouw aansluit bij deze uitgangspunten? Verder vragen hoe de gemeente denkt dat het plan aansluit beide de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. De uitgangspunten voor nieuwe bebouwing in de relevante gebieden (in de nota beschreven als gebieden B1, B2 en D1) beschrijven het "in stand houden van rijzige villa bebouwing en respect voor het (beschermde) dorpsgezicht waarbij de oorspronkelijke bouwgaard als uitgangspunt genomen moet worden". Hoe sluit dit aan bij een groot appartementengebouw?
- c. Indieners stellen dat een van de oplossingen voor de in hun ogen te grootte bouwhoogte het geheel verdiept aanleggen van de parkeerkelder zou zijn.
- d. De woningbouwplannen voor de Koningsweg zijn in het kader van woonbeleid verbonden met de plannen aan de Zandvoortweg 60. De betaalbare woningen die op de locatie aan de Koningsweg gerealiseerd zouden moeten worden komen nu aan de Zandvoortweg. Indieners vinden het onduidelijk wat er gebeurd als de woningen aan de Zandvoortweg niet gerealiseerd zullen worden. Ze vinden het niet correct dat het college de vergunning voor de Koningsweg al behandeld zolang nog niet duidelijk is wat er aan de Zandvoortweg gaat gebeuren. Welke afweging maakt het college om hier aan mee te werken en wat gebeurt er als het op 1 van beide locaties niet tot ontwikkeling komt?
- e. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de woningen verwarmd worden met bodemwarmtepompen. Indieners vragen of er gekozen wordt voor een gesloten of een open systeem. Daarnaast vragen ze ook of het nu zeker is dat er geen energiesysteem gekozen wordt met buitenunits.
- f. Uit de Boom Effect Analyse blijkt dat er drie bomen gekapt moeten worden om het bouwplan mogelijk te maken. De gemeente heeft een herplantplicht opgelegd voor drie bomen op hetzelfde perceel. Indieners twijfelen of dit dezelfde ecologische waarde op kan leveren als de bestaande volwassen acacia's. Daarnaast hebben ze op een voorlichtingsavond vernomen dat de herplantingsplicht niet wordt gehandhaafd. Hoe garandeert de gemeente dat de bomen gecompenseerd worden en van waarde zijn voor ecologie en klimaat?



- g. De indieners maken bezwaar tegen de geplande balkons aan de achterzijde van het gebouw. De grenzen aan de achtertuinten van de woningen aan de Leestraat en indieners zijn bang voor negatieve effecten op de privacy, geluidsoverlast en verloederen van de balkons. De indieners hebben deze zorgen al geuit in het participatieproces, waarop de initiatiefnemer aangaf dat deze balkons minder gebruikt zullen worden dan de grote balkons/loggia's aan de voorzijde van het pand. Indieners hebben gevraagd of deze balkons vervangen kunnen worden door Franse balkons zodat het gegarandeerd geen verblijfsplek wordt. Waarom heeft initiatiefnemer hier niet aan meegewerkt?
- h. De indieners geven aan dat de Koningsweg bij hevige regenval wateroverlast heeft. De riolering kan het hemelwater niet aan en de straat loopt vol. Ze vragen zich af wat het betekent als het hemelwater op het perceel geïnfiltreerd wordt in combinatie met de parkeerkelder. Diverse bewoners hebben water in hun kelder gehad de laatste jaren. Leiden de nieuwe ontwikkelingen tot problemen?
- i. Aan de achterzijde van het plangebied bevindt zich een talud van 3 á 4 meter breed met 1,6 meter hoogteverschil. Indieners maken zich zorgen over het wegspoelen van grond van de percelen aan de Leestraat naar de Koningsweg. Ze verwachten dat de werkzaamheden aan de Koningsweg zoals het graven van de kelder en het weghalen van groen ertoe zal leiden dat het talud wegspoelt en onroerend goed verzakt.
- j. Indiener zijn van mening dat het participatie- en communicatieproces niet goed is verlopen. De gemeente heeft richting omwonenden aangegeven dat ze alleen toehoorder en toetsers is, maar werkte in de ogen van indieners samen met initiatiefnemer aan de realisatie van het plan. Ze vragen zich af of de gemeente de wensen van de omwonenden wel voldoende heeft gesteund om ze nader te laten onderzoeken door de initiatiefnemer. De gemeente heeft belang bij de realisatie van het plan en de initiatiefnemer bij winstmaximalisatie, indieners vrezen dat hun belangen zijn ondergesneeuwd. Met enkele aanpassingen zou er meer draagvlak zijn en het gebouw beter aansluiten bij de regels in het huidige bestemmingsplan.
- k. Indieners maken een opsomming van de contactmomenten tussen initiatiefnemer en omwonenden & gemeente en omwonenden. In de zomer van 2023 zijn de laatste voorontwerpen gepresenteerd aan de omwonenden en is er contact geweest over het verdere verloop van het proces. De gemeente gaf in augustus 2023 aan dat bezwaren prematuur zijn, omdat er destijds nog geen definitief ontwerp lag. De omwonenden horen niets totdat er in november 2023 een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend. De indieners vinden het ongepast dat de gemeente niet van initiatiefnemer heeft geëist dat het definitieve ontwerp gepresenteerd werd aan de buurt voordat de vergunning werd aangevraagd. Vervolgens moeten omwonenden via de Baarnsche Courant vernemen dat het college had besloten om een principebesluit over het project voor te leggen aan de gemeenteraad. Hierop heeft de raad in december 2023 een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) afgegeven voor een plan waarvan de buurt niet wist wat het inhield en waar geen ruimtelijke onderbouwing bij zat. Indieners vragen zich af of het college haar besluitvorming kan verantwoorden.

Gemeentelijke beantwoording:

- a. Met de aangevraagde vergunning wenst de initiatiefnemer af te wijken van het geldende bestemmingsplan (inmiddels overgegaan in omgevingsplan, maar moment van indienen aanvraag is het toetsingsmoment). Bij het opstellen van de regels van het bestemmingsplan Amaliapark – Transvaal is zo precies mogelijk aangesloten bij de daadwerkelijk bestaande situatie op de percelen, het zogeheten bestemmen met een conserverend karakter. Hiermee wordt rechtszekerheid geboden aan burgers en behoudt de gemeente controle over nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Dit is goed te zien aan de Koningsweg, waar voor elke woning specifieke bouw- en goothoogtes zijn opgenomen. De bouw mogelijkheden aan de Koningsweg 4 zijn dus geen wensbeeld van de gemeente, maar een precieze afspiegeling van de feitelijke situatie.
Het doel van de vergunning is om af te wijken van het bestemmingsplan en om juist de bestaande kaders los te laten. De ruimtelijke onderbouwing toetst aan de hogere beleidskaders (nationaal, provinciaal en gemeentelijk) of een dergelijke afwijking wenselijk is en of er met de nieuwe situatie



sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de Structuurvisie Baarn in 2030 wordt er gesignaleerd dat Baarn aanloopt tegen de grenzen van haar stedelijke gebied en dat verdere uitbreiding van deze grenzen naar de omliggende natuurgebieden onwaarschijnlijk is. Bouwgrond is daarmee een zeer schaars goed in de gemeente Baarn. De structuurvisie geeft aan dat inbreiding en verdichting één van de laatste opties zijn om nog nieuwe woningen te realiseren. Gezien de opgaven die er liggen op volkshuisvestingsgebied acht de gemeente het daarmee acceptabel dat er op een centrumperceel een toename van de bouwmassa is ten behoeve van woningbouw.

- b. De referentiebeelden waar indieners op doelen komen uit de stedenbouwkundige randvoorwaarden die door de gemeente zijn opgesteld. Deze zijn gelabeld met “Referentiebeelden uit de directe omgeving” en geven een beeld van Baarn in een brede straal rondom het perceel. De referentiebeelden voor het te realiseren gebouw laten juist platte daken zien. Voor de hoofdvorm vermelden de uitgangspunten het volgende: “Het solitaire gebouw bestaat uit max. 3 bouwlagen met een voorkeur voor een teruggetrokken 3e laag, al dan niet plat afgedekt, voornamelijk met een kantige belijning.”

De basis hiervan ligt in de door indieners genoemde Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Het perceel ligt in het gebied BI, waar het volgende is opgenomen als toetsingscriterium: “De bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan”. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn dus gebaseerd op de bestaande stedenbouwkundige structuur die de Nota omschrijft als een combinatie van vrijstaande villa’s en grootschalige laagbouw flats, bouwhoogtes van 2 tot 4 lagen en een wisseling tussen traditionele bouwwijze (baksteen met pannendaken) en moderne bouwwijze (beton met plat dak). De nieuwe toevoegen sluit aan bij de bestaande typologie van gebouwen en vult de stedenbouwkundige structuur in de Koningsweg aan door de sprong te maken van Huize Brandsen naar de kleinere woningen in de straat.

- c. De parkeerkelder ligt volledig verdiept onder het gebouw. Het klopt echter wel dat de begane grond van het bouwwerk iets boven maaiveld ligt, om in geval van extreme regelval wateroverlast te voorkomen. Hierdoor loopt een woning niet direct vol met water als de riolering het hemelwater niet aan kan. Zoals indieners zelf aangeven komt wateroverlast met enige regelmaat voor aan de Koningsweg. Het verlagen van het begane grond peil kan in zulke omstandigheden slecht uitpakken.
- d. Voor de woningbouwplannen aan de Koningsweg en de Zandvoortweg zijn bij uitzondering speciale afspraken gemaakt met de initiatiefnemer. De ontwikkelingen op landelijk niveau en de beleidsdoelen van de gemeente maken dat het college woningbouwprojecten zo vlot mogelijk wil realiseren. Hierbij is er gekozen om de 10 woningen aan de Koningsweg niet in de vrieskast te zetten totdat de plannen aan de Zandvoortweg rond zijn.

De gemeente wil echter wel zekerheid dat de betaalbare woningen gerealiseerd zullen worden. De afspraken uit de anterieure overeenkomst zijn openbaar gemaakt bij de raadsvergaderingen in december 2023. Hierin is vastgelegd dat de benodigde betaalbare woningen aan de Zandvoortweg uiterlijk 2 jaar na oplevering van de eerste woning op het perceel Koningsweg 4 moeten zijn opgeleverd. Als er buiten de schuld van initiatiefnemer om vertraging wordt opgelopen dan kan het college op verzoek van initiatiefnemer deze termijn aanpassen. Kan de vertraging wel worden toegeschreven aan de initiatiefnemer dan is hij de gemeente een boete van € 750.000,00 verschuldigd en komt de Gemeente de bevoegdheid toe om nakoming en/of vergoeding van eventueel meer geleden schade, kosten en rente te vorderen.

Gaat het plan aan de Koningsweg niet door en voldoet het plan aan de Zandvoortweg zelfstandig aan het woonbeleid van de gemeente dan zijn er geen verdere verplichtingen.

- e. Er wordt een bodemwarmtepomp met gesloten systeem gerealiseerd. Voor de opwerk van energie zullen er zonnepanelen op het dak van gebouw gelegd worden. Luchtwarmtepompen en buitenunits zijn niet nodig en zullen niet worden toegepast.
- f. Bij bomenkap geldt er in de gemeente Baarn in de meeste gevallen een herplantplicht. Het is echter te verwachten dat de nieuwe bomen niet direct dezelfde ecologische waarde hebben als de reeds



bestaande bomen. Het is wel het streven om de herplant zo in te richten dat de nieuwe bomen op termijn weer eenzelfde waarde krijgen en ook over enkele decennia nog steeds deze waarde toevoegen aan hun omgeving. Dit betekent dat ze op de juiste plaats geplant moeten worden, er de benodigde groeiplaatsverbeteringen worden aangebracht en gekozen wordt voor inheemse soorten die goed om kunnen gaan met de omstandigheden ter plaatse. De herplantplicht is juridisch afdwingbaar en de gemeente kan bestuursdwang toepassen indien vergunninghouders weigeren om bomen te herplanten én duurzaam te verzorgen. Initiatiefnemer heeft in het participatieproces aangegeven samen met de omwonenden te willen bepalen op welke wijze de herplant plaats vindt. In de vergunning is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin de initiatiefnemer een compensatieplan moet opstellen én laten goedkeuren door de gemeente voordat er gekapt mag worden.

- g. In de wet zijn enkele regelingen opgenomen met het doel om de privacy van mensen te beschermen. De belangrijkste hiervan (5.50 BW) stelt dat gevelopeningen en balkons binnen 2 meter van de erfgrans niet zijn toegestaan. In het ontwerp komt het gebouw op minimaal 8 meter van de erfgrans. Hiermee is het ontwerp niet in de strijd met de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek. Om de privacy verder te waarborgen heeft de initiatiefnemer aangeboden om samen met de omwonenden invulling te geven aan de herplant en groeninrichting op het terrein. Door te kiezen voor de aanplant bomen en struiken tussen de percelen kan het directe zicht tussen de balkons en de achtertuinen worden weggenomen. Met meer dan 8 meter is er voldoende ruimte voor opgaand groen en komt het nieuwe gebouw verder van de perceelsgrens dan de bestaande bebouwing.
- h. Het verkennend bodemonderzoek heeft vastgesteld dat het grondwaterpeil op 3.35 meter onder maaiveld ligt. De parkeerkelder ligt minder dan 3 meter onder het maaiveld. Omdat de kelder boven het grondwaterniveau ligt worden er geen invloed van de parkeerkelder op het grondwater verwacht. De initiatiefnemer is verplicht om al het hemelwater op eigen perceel te infiltreren. Hiermee wordt er voorkomen dat er hemelwater vanaf het perceel Koningsweg 4 op de straat terecht komt, waardoor de belasting op de riolering aan de Koningsweg af zal nemen. Infiltratiekratten en andere infiltratiesystemen dienen hierbij altijd afstand te houden tot bebouwing en omliggende percelen. Om te borgen dat dit op een correcte wijze wordt uitgevoerd is er een voorwaardelijke verplichting toegevoegd aan de vergunning. Initiatiefnemer moet voor de start van de werkzaamheden een hemelwaterinfiltratieplan laten goedkeuren door de gemeente.
- i. De gemeente dient bij de procedure te controleren of er geen sprake is van evidente privaatrechtelijke belemmeringen, bijvoorbeeld doordat de ontwikkeling het risico op grondverzakkingen en schade vergroot. In de huidige situatie staat de bebouwing op minimaal 5,5 meter van de perceelsgrens, een situatie die al vele jaren bestaat. Deze afstand neemt in de nieuwe situatie toe tot 8 meter van de perceel. Hiermee heeft het nieuwe plan bijna 50% meer ruimte om het hoogteverschil te overbruggen. De graafwerkzaamheden zullen dan ook niet plaatsvinden in het talud. Wanneer de verwachting van de aannemer is dat de werkzaamheden verstorend zullen zijn zullen er maatregelen worden getroffen in de vorm van keerwanden om schade aan belendingen te voorkomen. Dit zal tevens op worden genomen in de schouw / bouwkundige opname voorafgaand aan de werkzaamheden. Daarnaast is de initiatiefnemer van plan om extra groen en bomen aan te planten aan deze zijde van het perceel. Deze zullen meehelpen in het vasthouden van grond en het voorkomen van wegspoeling. Hiermee bestaat er geen evidente privaatrechtelijke belemmering voor het plan.
- j. In het beleid van de landelijke overheid en de gemeente Baarn is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor het participatieproces. De rol van de gemeente is om erop toe te zien dat alle mensen die betrokken moeten worden van de juiste informatie worden voorzien. Het is niet de bedoeling dat de gemeente zich mengt in het participatieproces en namens omwonden wijzigingen afdwingt bij de initiatiefnemer. De gemeente moet uiteindelijk toetsen of de plannen voldoen aan geldende regelgeving en beleid. Door zich in het ontwerpproces te mengen zou de gemeente uiteindelijk de controle moeten doen van haar eigen plannen, waarmee de rolverdeling erg troebel wordt.



- k. Na de zomer is de gemeente begonnen met het voorbereiden van het principebesluit door de raad op basis van de voorontwerpen die in de zomer van 2023 zijn gepresenteerd. Tijdens deze voorbereiding werd in november ook de vergunning aangevraagd, met plannen die ongewijzigd waren ten opzichte van de voorontwerpen. De gemeente kan geen eisen stellen aan wat eenieder moet doen voordat ze een vergunning aanvragen. Het staat iedereen ten allen tijde vrij om een vergunning aan te vragen. Nadat het college besloten had om het principebesluit voor te leggen aan de raad heeft de gemeente een brief gestuurd naar de omwonden met een uitnodiging voor de raadsessie. Het is vervelend dat de Baarnsche Courant in dit geval sneller was dan de post, maar de gemeente moet het collegebesluit afwachten voordat ze de uitnodigingen kan versturen. In de raad zijn dezelfde voorontwerpen besproken die in de zomer van 2023 aan de omwonden zijn getoond. Ook in de ontwerpvergunning zijn deze plannen ongewijzigd overgenomen.

Een principebesluit is juist bedoeld voor plannen die nog niet tot in detail zijn uitgewerkt, dit geeft initiatiefnemers de mogelijkheid om het bestuurlijke en politieke draagvlak voor hun plan te peilen voordat ze grote kosten maken. Dat dit principebesluit door de Baarnse raad beschouwd wordt als ontwerp-VVGB is conform de “Baarnse Werkwijze” omtrent VVGB's welke in oktober 2012 door de raad is vastgesteld.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze:

- Voorwaardelijke verplichting toegevoegd voor het aanleveren van een compensatieplan voor de herplant van 3 bomen. Het plan dient door gemeente goedgekeurd te worden voordat begonnen mag worden met de kap.
- Voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de initiatiefnemer een hemelwaterinfiltratieplan moet overleggen aan de gemeente voordat er wordt gestart met de bouwwerkzaamheden.