



25 JUNI 2013

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van Baarn besluiten op de volgende aanvraag;

Ingekomen d.d. : 3 juli 2012
Dossiernummer : Z-HZ_WABO-2012-000221
Van : P. Splinter

om een omgevingsvergunning voor het realiseren van een dubbel woonhuis en 2 garages op een binnenterrein en het afwijken van het bestemmingsplan

op het perceel kadastraal bekend

gemeente : Gemeente Baarn
sectie : M
nr(s) : 3339, 3296 en 280
plaatselijk bekend : Bantamweg (inrit tussen nummer 16 en 20) te Baarn

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouw
- RO (afwijken van de bestemming)
- Werken of werkzaamheden uitvoeren

Overwegingen

Activiteit bouwen (art. 2.1 lid 1 sub a van de Wabo)

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

❖ Bestemmingsplan:

- het bouwplan ligt binnen het geldende bestemmingsplan "Oude Oosterhei";
- de te bebouwen grond daarin de bestemming "Bedrijf" en "Verkeer" heeft;
- het bouwplan in strijd is met voornoemd bestemmingsplan;
- voor de verdere motivering wordt verwezen naar de motivering onder het kopje "**Activiteit afwijken van het bestemmingsplan**";

❖ Welstand:

- het bouwplan is voorgelegd aan de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit: "Welstand en Monumenten Midden Nederland";
- deze commissie op 6 september 2012 over het bouwplan een positief advies heeft uitgebracht;
- wij nemen dit advies over;



- ❖ **Bouwverordening**
 - het aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van de Bouwverordening van de gemeente Baarn;
 - het op grond van artikel 2.4.1. van de Bouwverordening van Baarn verboden is te bouwen op verontreinigde grond;
 - op grond van punt 1.2.5, lid e, van de bijlage zoals genoemd in artikel 1 van het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning het overleggen van een bodemonderzoek is verplicht;
 - op grond van artikel 2.1.5, lid 3 (recent onderzoek aanwezig is) van de bijlage zoals genoemd in de gemeentelijke bouwverordening bevoegd is ontheffing te verlenen van de verplichting genoemd in punt 1.2.5, lid e, van deze bijlage een bodemonderzoek te overleggen;
 - aan het vereiste zoals is gesteld in de gemeentelijke bouwverordening artikel 2.1.5, lid 3 van deze bijlage is voldaan middels het bodemonderzoek van de firma Weenink van datum 28-maart 2012 met nummer 1219047. Er dient een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd te worden voor de bodem onder de te slopen bebouwing en **4 weken** voor begin van de bouwwerkzaamheden ter controle bij de afdeling Frontoffice, sectie Toezicht en Handhaving worden ingediend;
- ❖ **Bouwbesluit:**

het aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen uit het bouwbesluit;
- ❖ **Dubbelbestemming waarde archeologie (artikel 17)**

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:
Geen reden zijn de activiteit werken en werk te weigeren als er aan de (hieronder) genoemde voorwaarden zijn voldaan.

Activiteit afwijken van het bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1 sub c van de Wabo)

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het bouwplan ligt binnen het geldende bestemmingsplan "Oude Oosterhei";
- de te bebouwen grond daarin de bestemming "Bedrijf (artikel 3)" en "Verkeer (artikel 16)" heeft;
- het bouwplan in strijd is met voornoemd bestemmingsplan;
- er in artikel 3.7 van het bestemmingsplan is opgenomen dat de bestemming "Bedrijf" gewijzigd kan worden in de bestemming "Wonen";
- er voor de bestemming "Verkeer" in het bestemmingsplan geen wijzigingsmogelijkheid is opgenomen naar "Wonen";
- de aanvraag op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht derhalve gezien moet worden als verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan (in dit geval m.t.v. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo);
- de activiteit niet in strijd is met de regels die door Rijk / provincie zijn gesteld om te voorkomen dat de gronden of bouwwerken minder geschikt worden voor de verwezenlijking van het beoogde doel;
- voor de planologische afwijking een ruimtelijke onderbouwing van ingenieursbureau Weenink, is aangeleverd en akkoord bevonden;
- de gemeenteraad bij besluit van 29 juni 2011 heeft besloten een lijst af te geven met categorieën van gevallen op basis waarvan het college geen verklaring van geen bedenkingen aan de raad hoeft te vragen. Dit bouwplan past binnen deze algemene verklaring van geen bedenkingen onder categorie c: woningbouw in bestaand stedelijk gebied, mits het aantal wooneenheden niet meer dan twee bedraagt;
- het college bereid is medewerking te verlenen aan de daarvoor vereiste planologische afwijking;



- alvorens de omgevingsvergunning kon worden verleend, het plan 6 weken (van 21 september 2012 tot en met 1 november 2012) ter inzage heeft gelegen, opdat een ieder zienswijzen kon indienen;
- gedurende bovengenoemde periode op het plan één zienswijze is ingediend;
- dat de punten in de zienswijze geen aanleiding hebben gegeven voor het nemen van een ander besluit dan het ontwerpbesluit; (zie de reactienota)
- het college daarom besloten heeft medewerking aan het plan te verlenen;
- het bouwplan voldoet aan het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Woningwet, het Bouwbesluit en de Bouwverordening, als voldaan is aan de daarbij behorende voorwaarden;

Activiteit het aanleggen van een weg of het veranderen van de wijze van aanleg van een weg.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- indien door het gebruik van de uitweg het verkeer op de weg in gevaar wordt gebracht;
- indien de aanleg en het gebruik van de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- indien het openbaar groen door de aanleg van de uitweg op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
- indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van de beoogde uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen;
- indien het gebruik van de uitweg tot gevolg kan hebben dat kan worden geparkeerd in een voortuin van een woonhuis.

Bij dit besluit behoren de als zodanig gewaarmerkte stukken, de aanvraag, beschrijving, tekeningen, de vergunningvoorwaarden en de reactienota.

Voorschriften

Activiteit bouwen (art. 2.1 lid 1 sub a van de Wabo)

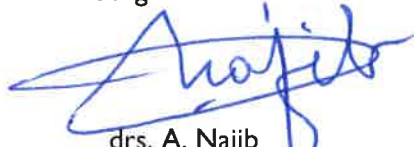
- het bouwwerk moet voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit;
- op de bouwplaats moet het bouwafval worden gescheiden in fracties, zoals beschreven in artikel 8.4.1 van de Bouwverordening Baarn;
- Aan aanvrager voornoemd, behoudens rechten van derden, de gevraagde vergunning te verlenen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening(en) en aanvraagformulieren, als ook de hieronder vermelde voorwaarden;
- de voor de bouw noodzakelijke constructieberekeningen moeten uiterlijk **6 weken** voor begin van de bouwwerkzaamheden ter controle bij de afdeling Frontoffice, sectie Toezicht en Handhaving worden ingediend;
- voor aanvang sloop moeten de aansluitingen voor gas, water, elektra en riool worden afgesloten/afgedopt;
- na de sloopwerkzaamheden en voor de uitvoering van het plan dient een aanvullend archeologisch bodemonderzoek ter controle bij de gemeente Baarn worden ingediend en goedgekeurd (zie ruimtelijkeonderbouwing van de firma Weenink van 27 augustus 2012);
- voor zover de in artikel 17.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden: 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties. Tenzij uit het aanvullend archeologisch rapport anders blijkt;



- gezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een 'toevalsvondst' wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van dit grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. bij de gereedmelding van de bouwwerkzaamheden moet -middels het overleggen van stortbewijzen- worden aangegeven naar welke verwerkingsinrichting het gescheiden bouwafval is afgevoerd.

Totaal leges:	€ 20.057,20
----------------------	--------------------

Burgemeester en wethouders van Baarn,



drs. A. Najib
gemeentesecretaris



M.A. Röell
burgemeester

Wilt u beroep instellen?

De verleende omgevingsvergunning kunt u van vrijdag 5 juli 2013 tot en met donderdag 15 augustus 2013 inzien in het gemeentehuis bij de balie Frontoffice (maandag tot en met vrijdag tussen 9.00 en 12.00 uur en 's middags alleen op afspraak) of via www.baarn.nl, door de knop bestemmingsplannen te selecteren. Tegen het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen kan binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd belanghebbenden beroep worden aangetekend. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling Bestuursrecht, postbus 16005, 3500 DA UTRECHT.

Geen beroep kan worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijze als bedoeld in artikel 3:15 Algemene wet bestuursrecht naar voren heeft gebracht (6:13 Awb).

In spoedeisende zaken kunnen belanghebbenden, zodra het beroep is ingediend, de Voorzieningenrechter vragen om een voorlopige voorziening te treffen. U kunt uw verzoekschrift indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling Bestuursrecht onder vermelding van voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA UTRECHT. Houdt u er rekening mee dat hieraan kosten verbonden zijn (informatie bij de griffier van de Rechtbank op nummer 030-2233000).

U kunt uw verzoekschrift ook digitaal bij genoemde rechtbank indienen via <http://rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de exacte voorwaarden.

Geen beroep kan worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijze als bedoeld in artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht naar voren heeft gebracht (artikel 6:13 Awb).

Een kopie van dit besluit te verzenden aan:

- 
- ABO/Fin
 - ABO/Bel
 - Vastgoed/mha
 - Brandweer