



## **Omgevingsvergunning**

Gezien de aanvraag:

Ingekomen d.d. : 11 oktober 2013  
Dossiernummer : Z-HZ\_WABO-2013-000521  
Van : E.R. Brouwer  
Oosterstraat 26, 3742SV Baarn

Voor een omgevingsvergunning voor het veranderen van de watertoren in een woning met garage/berging

op het perceel kadastraal bekend

gemeente : Baarn  
sectie : K  
nr(s) : 1969

plaatselijk bekend : Sophialaan 31 te Baarn

### **Besluit**

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.2 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:

- 1) Bouw
- 2) Monument
- 3) Aanleg (Uitvoeren werk of werkzaamheid)
- 4) Kap
- 5) RO (afwijken van de bestemming)

### **Overwegingen**

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

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- ❖ bestemmingsplan:
  - 1) het bouwplan ligt binnen het geldende bestemmingsplan "Amaliapark - Transvaal";
  - 2) de te bebouwen grond daarin de bestemming "Bedrijf - Nut" en de dubbelbestemming "Beschermd dorpsgezicht" heeft;
  - 3) in artikel 4. 1: de voor "bedrijf – nut" aangewezen gronden bestemd zijn voor nutsvoorzieningen met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, tuinen, erven, parkeervoorzieningen en terreinen.
  - 4) in artikel 4. 2. 1. lid a: een gebouw uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd;
  - 5) het plan voorziet in het realiseren van een woning binnen het bouwvlak en een bijgebouw buiten het bouwvlak;
  - 6) het bouwplan hiermee in strijd is met voornoemd bestemmingsplan;
  - 7) de aanvraag derhalve gezien moet worden als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan;
  - 8) voor wat betreft het afwijken van het bestemmingsplan er verder op wordt ingegaan onder de kop "het afwijken van het bestemmingsplan";
- ❖ Welstand:
  - 1) het bouwplan is voorgelegd aan de gecombineerde adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit: "Welstand en Monumenten Midden Nederland";
  - 2) deze commissie op 30 oktober 2013 over het bouwplan een positief advies heeft uitgebracht;



❖ **Bouwverordening**

- 1) het aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van de Bouwverordening van de gemeente Baarn;
- 2) het op grond van artikel 2.4.1. van de Bouwverordening van Baarn verboden is te bouwen op verontreinigde grond;
  - a. dat door Econsultancy op 23 mei 2011 een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd met rapportnummer: 11045512
  - b. dat volgens het verkennend bodemonderzoek er geen beperkingen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

❖ **Bouwbesluit:**

- 1) het aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen uit het bouwbesluit, met uitzondering van:
  - a. afdeling 2.12 vluchtroute, artikel 2.112
  - b. afdeling 3.11 daglicht, in ruimte 7.2 is geen direct daglicht
  - c. afdeling 5.1 Energiezuinigheid,
- 2) het bouwplan in strijd is met voornoemd artikel;
- 3) de aanvraag voor wat betreft de vluchtroute voldoet aan een gelijkwaardige oplossing;
- 4) de aanvraag voor wat betreft de daglicht en energiezuinigheid gezien moet worden als verzoek om ontheffing van het bouwbesluit;
- 5) een ontheffing mogelijk is op grond van hoofdstuk I, bijzondere bepalingen paragraaf 1.4, artikel 1.13 monumenten, van het bouwbesluit
- 6) het college besloten heeft voor deze onderdelen ontheffing te verlenen;

**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:

- 1) indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat kan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afgeweken kan worden van de regels van het bestemmingsplan ten behoeve van dit plan;
- 2) het college bereid is medewerking te verlenen aan de daarvoor vereiste planologische afwijking;
- 3) de overwegingen om medewerking te verlenen zijn als volgt:
  1. het perceel is gelegen in een overwegend woongebied;
  2. met het realiseren van een woning in de watertoren wordt een rijksmonument behouden;
  3. op het eigen terrein is voldoende ruimte voor parkeren;
  4. met het realiseren van een woning wordt voorkomen dat het pand komt te vervallen door langdurige leegstand;
  5. het plan past binnen de gemeentelijke Toekomst- en Structuurvisie Baarn in 2030";
  6. het plan past binnen de gemeentelijke visie Wonen
- 4) het college op 3 december 2013 heeft besloten om medewerking te verlenen aan het plan;
- 5) voor de planologische afwijking een ruimtelijke onderbouwing van adviesbureau BügelHajema Adviseurs bv, projectnummer 019.15.00.00.00, datum 15 juli 2013 is aangeleverd en op 3 december 2013 akkoord is bevonden;
- 6) de gemeenteraad op 25 september 2013 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht heeft afgegeven;

**Activiteit kappen (art. 2.2 lid 1 sub g van de Wabo)**

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- 1) Gelet op artikel 4.11 (kapverbod) van de Algemene Plaatselijke Verordening Baarn 2012 en de voorwaarden die van toepassing zijn bij omgevingsvergunningen voor kappen van bomen.
- 2) Een aanvraag omgevingsvergunning voor kappen wordt beoordeeld op de volgende punten:
  - o de natuurwaarde van de houtopstand;
  - o de landschappelijke waarde van de houtopstand;
  - o de waarde van de houtopstand voor stads- en dorpschoon;
  - o de beeldbepalende waarde van de houtopstand;
  - o de cultuurhistorische waarde van de houtopstand;



- de waarde voor de leefbaarheid van de houtopstand;
- 3) Voor deze aanvraag zijn er geen weigeringsgronden uit de APV van toepassing.
- 4) De aanvraag omgevingsvergunning voor kappen wordt verleend, omdat de bomen in een slechte conditie zijn en daardoor geen toekomstverwachting meer hebben.
- 5) Er wordt een herplant plicht opgelegd, zie voorschriften.

#### **Activiteit het wijzigen van een monument (art. 2.1 lid 1 sub f van de Wabo)**

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- 1) gezien het advies d.d. 30 oktober 2013 nummer BAA13-00025 van de gecombineerde adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit: "Welstand en Monumenten Midden Nederland";
- 2) gezien het advies ingekomen d.d. 9 december 2013 met referentienummer CIK 2013 1045 van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (zie bijlage).
- 3) gelet op de Monumentenwet 1988
- 4) gelet op de Erfgoedverordening 2010 Gemeente Baarn;

#### **Activiteit aanleg / werken en werkzaamheden (art. 2.1 lid 1 sub b van de Wabo)**

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Bestemmingsplan:

- 1) de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd binnen het geldende bestemmingsplan "Amaliapark - Transvaal";
- 2) de gronden daarin de bestemming "Beschermd dorpsgezicht" heeft waarbinnen het verboden is om zonder vergunning werken en werkzaamheden uit te voeren waaronder het aanbrengen of wijzigen van oppervlakteverhardingen, etc;
- 3) dat blijkt dat de natuurlijke waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast en er derhalve geen redenen zijn om de gevraagde vergunning niet te verlenen.
- 4) de werken en werkzaamheden in overeenstemming is met voornoemd bestemmingsplan;

#### **Ter inzage legging i.v.m. uitgebreide procedure**

- 1) uw aanvraag is gedurende zes weken van 13 december 2013 tot en met 23 januari 2014 ter inzage gelegd;
- 2) tijdens de ter inzage legging zijn er geen zienswijzen naar voren gebracht;

Bij dit besluit behoren de volgende, als zodanig gewaarmerkte stukken, de aanvraag, beschrijving, tekeningen en vergunningvoorschriften.

#### **Voorschriften**

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

- 1) het bouwwerk moet voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit;
- 2) voor ingebruikname van de watertoren moet er een goedgekeurde Pve sprinkler en Pve brandmeldinstallatie volgens NEN 2535 zijn aangeleverd;
- 3) Voor het afvoeren van grond die niet op het perceel wordt hergebruikt geldt de meldingsplicht.
  1. Toepassing van de gekeurde partij moet, uiterlijk 5 dagen voorafgaand aan de toepassing, gemeld worden aan de gemeente via Meldpunt bodemkwaliteit ([www.meldpuntbodemkwaliteit.senternovem.nl](http://www.meldpuntbodemkwaliteit.senternovem.nl)). Vervolgens stuurt het systeem de melding direct door naar de gemeente. 5 werkdagen na de melding en zonder tegenbericht van het bevoegd gezag (gemeente) kan de toepassing in overeenstemming met de melding worden uitgevoerd.
- 4) de voor de bouw noodzakelijke constructieberekeningen moeten uiterlijk **4 weken** voor begin van de bouwwerkzaamheden ter controle bij de afdeling Frontoffice, sectie Toezicht en Handhaving worden ingediend;
- 5) op de bouwplaats moet het bouwafval worden gescheiden in fracties, zoals beschreven in artikel 8.4.1 van de Bouwverordening Baarn;



- 6) (ivm archeologisch bodemonderzoek) 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.
- 7) bij de gereedmelding van de bouwwerkzaamheden moet -middels het overleggen van stortbewijzen- worden aangegeven naar welke verwerkingsinrichting het gescheiden bouwafval is afgevoerd.
- 8) **Voor alle bouwwerken voor 1993 bestaat de kans op aanwezigheid van asbest, het is mogelijk dat u voor uw activiteiten ook sloopwerkzaamheden gaat uitvoeren. Alvorens u tot de sloopwerkzaamheden overgaat, moet een asbestinventarisatie worden uitgevoerd. Voor aanvang van de sloopwerkzaamheden moet u in bezit zijn van een geaccepteerde sloopmelding.**

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

- 1) Niet van toepassing op dit onderdeel;

**Activiteit kappen (art. 2.2 lid 1 sub g van de Wabo)**

- 1) Er wordt een herplant met instanhoudingsplicht opgelegd voor 1 loofboom met een omtrek maat 18/20cm gemeten vanaf 130cm van het maaiveld. De herplant moet voor 31 maart 2014 uitgevoerd zijn.
- 2) Binnen zes weken na de (bovenstaande) datum van verzending mag niet gekapt worden in verband met de bezwarentermijn;
- 3) Op grond van de Flora- en Faunawet (artikel 9-12) mogen beschermde inheemse diersoorten, hun nesten, rustplaatsen en eieren niet worden verstoord of beschadigd of gedood. Vooral in de broedperiode (globaal van half maart tot half juli) mogen bomen waar een nest in voorkomt niet worden gesnoeid of gekapt. Voorafgaand aan kap- of snoeiwerkzaamheden moet bovendien gecontroleerd worden of er geen vleermuizen of andere aan holten gebonden dieren aanwezig zijn.

**Activiteit het wijzigen van een monument (art. 2.1 lid 1 sub f van de Wabo)**

- 1) het bouwplan dient te voldoen aan de bepalingen zoals deze zijn gesteld in "Erfgoedverordening 2010 Gemeente Baarn";

**Activiteit aanleg / werken en werkzaamheden (artikel 2.1 lid 1 sub b van de Wabo)**

- 2) Niet van toepassing op dit onderdeel;

Burgemeester en wethouders van Baarn,

drs. A. Najib  
gemeentesecretaris

M.A. Röell  
burgemeester



### **Beroepsclausule**

Als u het niet eens bent met dit besluit dan kunt u tegen dit besluit een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht, o.v.v. bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA, Utrecht. De termijn voor het indienen van beroep is zes weken en vangt aan met ingang van de dag, ná de datum van verzending van dit besluit.

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

In spoedeisende zaken kunt u, *zodra het beroepschrift is ingediend*, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van voornoemde rechtbank, o.v.v. voorlopige voorzieningen. Houdt u er rekening mee dat aan de procedures bij de rechtbank kosten verbonden zijn (informatie bij de griffier van de Rechtbank op nummer 030 - 22 33 000).

U kunt ook digitaal beroep instellen of een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij genoemde rechtbank via <http://www.loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

### **Een kopie van dit besluit te verzenden aan:**

- ABO/Fin
- ABO/Bel
- Brandweer;
- Vastgoed/mha
- Welstand en Monumenten Midden Nederland, Postbus 115, 3980 CC Bunnik;
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort.
- Wethouder mevrouw P. Laseur.

