



OMGEVINGVERGUNNING

Gezien de aanvraag:

Ingekomen datum : 15 augustus 2018
Dossiernummer : Z-HZ_WABO-2018-000529

Voor een omgevingsvergunning voor het vervangen van de huidige woning voor een 2 onder 1 kap op het perceel kadastraal bekend

gemeente : Gemeente Baarn
sectie : H
nr(s) : 1797
plaatselijk bekend : Zandvoortweg 144 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, behoudens rechten van derden, onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- 1) Bouw
- 2) Kap
- 3) Handelen in strijd met regels RO
- 4) Inrit/Uitweg

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 "Baarn Noord";
 - 2) de te bebouwen grond daarin de bestemming "Wonen" heeft;
 - 3) het bouwplan in strijd is met voornoemd bestemmingsplan;
 - 4) de aanvraag derhalve gezien moet worden als verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan;
 - 5) 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 adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit: "Mooisticht";
 - 2) deze commissie op 17 september 2018 over het bouwplan een positief advies heeft uitgebracht;
 - 3) dat het college van burgemeester en wethouders dit advies heeft overgenomen;
- ❖ Bouwverordening
 - 1) het op grond van artikel 2.4.1. van de Bouwverordening van Baarn verboden is te bouwen op verontreinigde grond, tenzij;
 - a. **de conclusies met betrekking tot de bodem uit de ruimtelijke onderbouwing van BJZ.nu datum december 2017 dienen uitgevoerd en goedgekeurd te zijn voor de start van de werkzaamheden. Daarnaast dient er nog een aanvullend bodemonderzoek plaats te vinden onder de woning nadat deze gesloopt is.**
 - 2) het aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van de Bouwverordening van de gemeente Baarn;
- ❖ Bouwbesluit:
 - 1) het aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen uit het bouwbesluit, mits is voldaan aan de in deze beschikking genoemde voorschriften;



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 zoals verwoord in het collegebesluit "Principeverzoek Zandvoortweg 144" met nummer "17CV000316" en datum 19 september 2017, zie bijlage.
- 4) het college op d.d. 19 september 2017 heeft besloten om medewerking te verlenen aan het plan;
- 5) voor de planologische afwijking een ruimtelijke onderbouwing van adviesbureau BJZ.nu, kenmerk/projectnummer Ruimtelijke onderbouwing "Zandvoortweg 144, Baarn" en datum december 2017;
- 6) het college op d.d. 29 januari 2019 bereid is medewerking te verlenen aan de daarvoor vereiste planologische afwijking;

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

VERLENING 4 BERKEN, 2 TAXUSSEN, HERPLANTPLICHT 3 BOMEN

U heeft een kapaanvraag ingediend voor 4 berken aan de Zandvoortweg 144 te Baarn.

Tijdens het bezoek is geconstateerd dat de 2 taxussen eveneens vergunningsplichtig zijn, deze zijn toegevoegd in deze vergunning. Wij zijn gehouden om uw kapaanvraag voor de bomen te toetsen aan de 'Bomenverordening gemeente Baarn 2016' (BVO). Een aanvraag omgevingsvergunning voor kappen wordt beoordeeld op de volgende punten (BVO artikel 3).

Weigeringsgronden artikel 3 BVO:

De vergunning kan worden geweigerd op grond van:

- a. de natuurwaarde van de houtopstand;
- b. de landschappelijke waarde van de houtopstand;
- c. de waarde van de houtopstand voor stads- en dorpsschoon;
- d. de beeldbepalende waarde van de houtopstand;
- e. de cultuurhistorische waarde van de houtopstand.

Vaststelling verwijderingsbelang

De aan de hand van de weigeringsgronden vastgestelde waarde van de bomen wordt afgewogen tegen uw verwijderingsbelangen. In het uitvoeringbeleid Bomenverordening gemeente Baarn 2016 wordt een opsomming gegeven van verwijderingsbelangen die reden kunnen zijn om de vergunning te verlenen, ondanks eventuele weigeringsgronden.

U wilt de bomen verwijderen om de volgende redenen: De bomen staat te dicht op huidige of toekomstige bebouwing.

Afweging weigeringsgronden versus verwijderingsbelang

Na onderzoek ter plaatse (4 oktober 2018) hebben wij geconstateerd dat voor de 3 berken aan de achterzijde geen weigeringsgronden zijn.

Voor de berk aan de zijzijde en de taxussen aan de voorzijde van het huis is geconstateerd dat er een weigeringsgrond van toepassing is, namelijk beeldbepalendheid. De bomen zijn goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte en is belangrijk voor het groene karakter voor de omgeving.

Desondanks staan deze bomen (te) dicht op huidige en toekomstige bebouwing of te dicht op de erfgrans/erfmuur, waardoor de toekomstverwachting van deze bomen onvoldoende is. Gezien de



voorgenomen plannen van nieuwbouw is het verwijderingsbelang groter dan het behoud van deze bomen. Om reden hiervan willen we de vergunning voor alle bomen verlenen (4 berken, 2 taxussen). Om de vermindering van het groen aan de voorzijde te compenseren leggen wij een herplantplicht op van 3 bomen.

Wet Natuurbescherming: op grond van de Natuurbeschermingswet 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 inrit (art. 2.2 lid 1 sub e van de Wabo)

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- 1) gelet op artikel 2.12 van de APV het verboden is om zonder vergunning van Burgemeester en Wethouders een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg aan te brengen;
- 2) een vergunning kan worden geweigerd indien;
 - a) het gebruik van de uitweg het verkeer op de weg in gevaar wordt gebracht;
 - b) de aanleg en het gebruik van de uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
 - c) door de aanleg van de uitweg het openbaar groen wordt aangetast;
 - d) er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten;
 - e) de aanleg van de beoogde uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen;
 - f) het gebruik van de uitweg tot gevolg heeft dat in een voortuin van een woonhuis kan worden geparkeerd.
- 3) geen van de weigeringsgronden van toepassing zijn waardoor er geen redenen zijn om de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.

Ter inzage legging i.v.m. uitgebreide procedure

- 1) uw aanvraag omgevingsvergunning is van d.d. 8 februari gedurende zes weken ter inzage gelegd;
- 2) tijdens de ter inzage legging zijn er wel zienswijzen naar voren gebracht;
- 3) de zienswijzen kort samengevat neerkomen op het volgende:
 - De hoogte is strijdig met het bestemmingsplan.
 - De omringende huizen zullen in waarde verminderen.
 - Er is ten onrechte niet gekeken naar een alternatief bouwplan.
 - Er staan onduidelijkheden in de aanvraag en deze is niet compleet.
- 4) de ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot het weigeren van de gevraagde omgevingsvergunning.

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) de eventuele verplichtingen opgesomd in het bijgevoegde memo van de brandweer moeten in dit bouwplan worden opgevolgd;
- 3) de voor de bouw noodzakelijke constructieberekeningen moeten uiterlijk **4 weken** voor begin van de bouwwerkzaamheden ter controle bij team Ontwikkeling Ruimte en Omgeving, sectie Toezicht en Handhaving worden ingediend;
- 4) op de bouwplaats moet het bouwafval worden gescheiden in fracties, zoals beschreven in artikel 8.8 en 8.9 van het Bouwbesluit 2012 en artikel 4.1 van de regeling Bouwbesluit 2012;
- 5) i.v.m. archeologisch bodemonderzoek) gezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een 'toeval vondst' 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.
- 6) bij het gereed melden van de bouwwerkzaamheden moet -middels het overleggen van stortbewijzen- worden aangegeven naar welke verwerkingsinrichting het gescheiden bouwafval is afgevoerd.
- 7) **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.**
- 8) Een aanvullend flora en fauna onderzoek op het voorkomen van vleermuizen. Bij dit onderzoek moet het vleermuisprotocol worden betrokken.

Aandachtspunt Flora en fauna

De wet Natuurbescherming beschermt die plant- en diersoorten die vrij in het wild leven. In de wet Natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor iedereen en voor alle planten en dieren, beschermd of niet. Activiteiten die u onderneemt mogen niet schadelijk zijn voor de (beschermd) soorten. Bij het slopen van panden moet u er rekening mee houden dat dit ideale locaties kunnen zijn voor bijvoorbeeld vleermuizen en huismussen.

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

Geen voorschriften van toepassing op dit onderdeel;

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

Wij verbinden aan deze vergunning op grond van artikel 7 van de BVO Baarn 2016 het volgende voorschrift: Wij leggen u een herplant-/instandhoudingsplicht op van 3 bomen. Bij uitvoering van de herplantplicht bent u gehouden om de volgende voorschriften in acht te nemen:

U dient 3 loof- of naaldbomen van minimaal de 3e grootte (dus lei- of vormbomen zijn toegestaan, maar ook grotere bomen indien gewenst) met een omtrekmaat van 18/20 cm gemeten op 130cm boven het maaiveld te herplanten. De bomen dienen wel in uw voortuin geplant worden. De herplant moet voor 31 december 2020 uitgevoerd worden.



Activiteit uitrit (art. 2.2 lid 1 sub e van de Wabo)

- 1) Het openbreken van de openbare weg is alleen een bevoegdheid van de gemeente. De gemeente zal na het verstrijken van de bezwarentermijn dit verzorgen.
- 2) De kosten voor het aanleggen van de werkzaamheden en eventuele bijkomende kosten voor verplaatsen straatverlichting, bomen enz. komen voor rekening van de aanvrager.

Burgemeester en wethouders van Baarn,

drs. A. Najib

gemeentesecretaris

M.A. Röell

burgemeester

Bezwaarclausule

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is verstreken.

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u in bezwaar gaan. U kunt dit digitaal doen via de website (<https://www.baarn.nl>) onder Bestuur en organisatie/Bezwaar en beroep. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). U kunt ook een brief sturen aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 1003, 3740 BA Baarn. Dit kan tot zes weken plus één dag na de datum van deze brief. In spoedeisende zaken kunnen belanghebbenden, zodra het bezwaarschrift 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, o.v.v. voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Houdt u er rekening mee dat hieraan kosten verbonden zijn (informatie bij de griffier van de Rechtbank). U kunt uw verzoekschrift ook digitaal bij genoemde rechtbank indienen via <http://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:

- Ondersteuning/Fin
- Vastgoed/mha/dsk

