



Omgevingsvergunning

Datum besluit : 31 oktober 2024
Documentnummer BAG : 865414-1443165

Gezien de aanvraag:

Ingekomen datum : 21 november 2023
Zaaknummer : 865414

Voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van tien appartementen op het perceel kadastraal bekend:

Gemeente : Baarn
Sectie : L
Perceelnummer(s) : 343
Plaatselijk bekend : Koningsweg 4 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 bijbehorende stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouw
- Kappen
- Handelen in strijd met regels RO

Overwegingen

Activiteit bouwen van een bouwwerk (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 'Amaliapark - Transvaal';
- de te bebouwen grond daarin de bestemming 'Dienstverlening' heeft;
- het bouwplan in overeenstemming is met voornoemd bestemmingsplan;

❖ Commissie welstand

- het bouwplan is voorgelegd aan de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit Mooisticht;
- deze commissie op 19 april 2024 over het bouwplan een positief advies heeft uitgebracht;
- dat het college van burgemeester en wethouders dit advies heeft overgenomen.



- **Bouwverordening**
 - het aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van de Bouwverordening van de gemeente Baarn;
- **Bouwbesluit**
 - het aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen uit het Bouwbesluit 2012, mits is voldaan aan de in deze beschikking genoemde voorschriften;
- **Verkennd bodem- en asbestonderzoek**
 - Uw plan is voorgelegd aan De regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Utrecht en deze dienst heeft het volgende advies uitgebracht:
 - Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de geldende wet- en regelgeving. Op basis van de resultaten kan geconcludeerd worden dat maximaal licht verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen zijn gemeten. De aanwezig puinfundering is, op basis van het verkennend onderzoek asbest, niet asbesthoudend.
Op basis van de resultaten is er geen belemmeringen voor de afgifte van de omgevingsvergunning.
- **Water**
 - Op basis van de Verordening fysieke leefomgeving Baarn bestaat de plicht tot afkoppelen van de hemelwaterafvoerleiding van het openbaar vuilwaterriool. De perceeleigenaar is verantwoordelijk voor verwerking van hemelwater op het eigen perceel. Dat kan door water te bergen in een eigen vijver, op het dak, te infiltreren in de ondergrond of door hergebruik in het pand.
- **Geluid**
 - De geluidsbelasting van de nieuwe woningen is getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh) en het gemeentelijk geluidbeleid. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de 30 km wegen in het onderzoek meegenomen.

Geen op-, en of aanmerkingen op het rapport.

De gevels van de te bouwen woning moeten minimaal de benodigde gevelwering hebben zoals deze in onderstaand tabel zijn weergegeven.

Cumulatieve geluidsbelastingen en de minimaal benodigde gevelwering		
	Cumulatieve geluidsbelasting in dB (excl. aftrek op grond van artikel 110g Wgh)	Minimaal benodigde gevelwering in dB
Noordgevel	46	13
Oostgevel	50	17
Westgevel	52	19
Zuidgevel	55	22
Toetsingskader		
Minimale gevelwering o.b.v. Bouwbesluit 2012		20

Tabel 9: Cumulatieve geluidsbelastingen en de minimaal benodigde gevelwering



- **Archeologie**

- Ter hoogte van één boorpunt is een intacte B-horizont aangetroffen. In de rest van het plangebied is het bodemprofiel tot 50 à 160 cm in de C-horizont verstoord. Gezien de diepte van de verstoring is de kans klein dat een archeologisch sporenniveau nog intact is. Ter hoogte van het intacte boorpunt kunnen archeologische resten aanwezig zijn. Echter, omdat bij het zeven geen indicatoren zijn aangetroffen, en het om een kleine zone gaat waar mogelijk archeologische resten aanwezig zijn (één van de vijf boringen), is naar oordeel van Bureau voor Archeologie het niet nodig maatregelen te nemen om rekening te houden met eventuele archeologische resten. Bovendien zijn ter hoogte van de intacte bodem geen ingrepen voorzien.
- Bureau voor Archeologie adviseert daarom het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.
- Dit onderzoek is met grote zorgvuldigheid uitgevoerd. Het is echter nooit uit te sluiten dat bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen op plaatsen en dieptes waar die niet worden verwacht. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Baarn.
- Het advies vanuit het rapport wordt overgenomen. Het plangebied kan worden vrijgesteld van verder archeologisch onderzoek.

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;
- de te bebouwen grond daarin de bestemming 'Dienstverlening' heeft;
- het bouwplan in strijd is met voornoemd bestemmingsplan op grond van de volgende regel:
 - De op de plankaart voor DIENSTVERLENING aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en dienstverlenende bedrijven, met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, tuinen, erven, terreinen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen, artikel 5.1.
 - Er worden appartementen gebouwd.
- In art. 2.1 lid 1 onder c Wabo is aangegeven dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met voornoemd bestemmingsplan;
- Op basis van art. 2.12 Wabo kan in bepaalde gevallen de strijdigheid met de bovenstaande besluiten en plannen worden opgeheven via een omgevingsvergunning;
- 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.
- het college bereid is medewerking te verlenen aan de daarvoor vereiste planologische afwijking;
- de overwegingen om medewerking te verlenen zijn als volgt:
 - het mogelijk is om op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht af te wijken van de regels van het vigerend bestemmingsplan 'Amaliapark – Transvaal' als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
 - voor de planologische afwijkingen een ruimtelijke onderbouwing van adviesbureau VANDERMARKADVIES voor ruimtelijke ordening en advies van 13 november 2023 is aangeleverd en dat uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;



- het college op d.d. 03-09-2024 bereid is medewerking te verlenen aan de daarvoor vereiste planologische afwijking;
- de gemeenteraad op d.d. 20-12-2024 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht heeft afgegeven.
- het college op 3 september 2024 heeft besloten om de ontwerpvergunning ter inzage te leggen;
- het ontwerpbesluit van 5 september 2024 tot 17 oktober 2024 ter inzage heeft gelegen;
- er tijdens de termijn één zienswijze is binnengekomen, deze zienswijzen is ontvankelijk verklaard;
- de ingediende en ontvankelijk verklaarde zienswijze aanleiding heeft gegeven om het ontwerp aan te passen;
- wij voor de aanpassingen in het ontwerp verwijzen naar de Nota van Zienswijzen Koningsweg 4. De nota van zienswijzen is als bijlage toegevoegd aan dit besluit.
- het college op 13 november 2024 de omgevingsvergunning definitief heeft vastgesteld;
- de gemeenteraad op 18 december 2024 een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit Omgevingsrecht (BOR) heeft afgegeven.

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

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat u de boom wilt verwijderen om de volgende reden:

- De boom is niet in te passen in de bouwplannen voor de herinrichting van het projectgebied

Met deze brief laten wij u ons besluit weten. Lees alles goed door en bewaar het.

Besluit

Wij verlenen u de omgevingsvergunning voor het kappen van 3 Robinia Pseudoacacia (boom 9, 10 en 11 in de Bomen Effect Analyse).

Hierbij geldt een herplantplicht voorn nieuwe bomen.

Let op: u mag de boom nog niet meteen kappen! De vergunning is pas over vier weken vanaf de datum van dit besluit geldig. Verderop leest u hier meer over.

Uitleg van dit besluit

Het is van belang voor de leefbaarheid, landschappelijke waarde, natuurwaarde, cultuurhistorie en uitstraling voor de omgeving om bomen zoveel mogelijk te behouden. Er moeten dus belangrijke en goede redenen zijn om een vergunning te verlenen om een boom te kappen. Deze redenen zijn opgenomen in het Uitvoeringsbeleid Bomenverordening gemeente Baarn 2016.

Wij hebben op 19 april 2024 gezien dat:

Volgens de Bomen Effect Analyse zijn de bomen niet in te passen is bij de herinrichting van het projectgebied en de realisatie van de nieuwe woningen.

Op basis van het Uitvoeringsbeleid is er een verwijderingsbelang als “de (houtopstand red.) uitvoering van een goedgekeurd bouwplan belemmert en alternatieven om de boom te sparen zijn onderzocht, maar niet mogelijk gebleken”. De stedenbouwkundige randvoorwaarden bepalen de positie van het gebouw. Het gebouw naar het westen verschuiven om de te kappen bomen te ontzien zou leiden tot schade aan de beeldbepalende bomen aan de westzijde van het perceel. Daarom geven wij toestemming om de bomen aan de oostzijde (boom 9, 10 en 11 in de Bomen Effect Analyse) te kappen.

Bij het kappen van een boom moet in de gemeente Baarn meestal een nieuwe boom worden teruggeplant. Het doel daarvan is om het aantal bomen niet te verminderen. Zo zorgen we er ook voor dat er nieuwe bomen



van andere soorten bij komen. Veel verschillende soorten bomen helpen mee aan een duurzame leefomgeving.

Zo worden voor de herplant jonge bomen gekozen die beter tegen hitte en droogte kunnen. Het kan gebeuren dat er op dezelfde plaats geen boom kan worden teruggeplant, bijvoorbeeld vanwege de ligging van kabels en leidingen in de grond of omdat er weinig groeiruimte is. Dan zoeken we samen een alternatieve plaats in de directe omgeving. Als dat niet kan, moet er een bijdrage worden gestort in het Baarnse Bomenfonds, waarmee op andere plekken nieuwe bomen worden geplant.

Voorschriften

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

- het bouwwerk moet voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit 2012;
- 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;
- bij het gereed melden van de bouwwerkzaamheden moet -middels het overleggen van stortbewijzen- worden aangegeven naar welke verwerkingsinrichting het gescheiden bouwafval is afgevoerd;
- de eventuele verplichtingen opgesomd in het bijgevoegde memo van de brandweer moeten in dit bouwplan worden opgevolgd;
- de voor de bouw noodzakelijke constructieberekeningen moeten uiterlijk vier weken voor begin van de bouwwerkzaamheden ter controle worden ingediend via het Omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl);
- (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;
- Stikstof: De berekeningen zijn uitgevoerd met een verouderde versie van AERIUS Calculator. De berekeningen van de aanlegfase en gebruiksfase moeten opnieuw uiterlijk vier weken voor begin van de bouwwerkzaamheden ter controle worden aangeleverd, uitgevoerd met de huidige versie van AERIUS Calculator.
- Geluid. De gevels van de te bouwen woning moeten minimaal de benodigde gevelwering hebben zoals deze in onderstaand tabel zijn weergegeven.

Cumulatieve geluidsbelastingen en de minimaal benodigde gevelwering		
	Cumulatieve geluidsbelasting in dB (excl. aftrek op grond van artikel 110g Wgh)	Minimaal benodigde gevelwering in dB
Noordgevel	46	13
Oostgevel	50	17
Westgevel	52	19
Zuidgevel	55	22
Toetsingskader		
Minimale gevelwering o.b.v. Bouwbesluit 2012		20

Tabel 9: Cumulatieve geluidsbelastingen en de minimaal benodigde gevelwering

- de eventuele verplichtingen opgesomd in het bijgevoegde memo van de brandweer moeten in dit bouwplan worden opgevolgd;



- Een plan voor waterberging dient voor het begin van de bouwwerkzaamheden ter controle aan de gemeente Baarn gestuurd te worden. Er mag pas worden gestart met de bouwwerkzaamheden als het plan is goedgekeurd door de gemeente Baarn. Het plan bevat minimaal de volgende onderdelen:
 - Plattegrond met aangegeven oppervlaktegegevens van verhard oppervlak (verharding en dakoppervlak);
 - Berekening van de benodigde hemelwaterbergingsvolume (m3) waarbij uitgegaan wordt van een bui van 70 mm per m2 verhard oppervlak;
 - Op welke wijzen hemelwater geborgen wordt met locatie op plattegrond. Op dusdanige wijze dat naastgelegen percelen geen hinder van afvloeiend hemelwater ondervinden;
 - De voorzieningen zijn na volledige vulling weer beschikbaar binnen 48 tot 60 uur;
 - Tijdens de aanlegwerkzaamheden dient de ontwikkelaar in geval van ondergrondse waterberging dit tijdens de aanleg op beeld vast te leggen en te kunnen tonen aan de toezichthouder van de gemeente;
- 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 kappen (art. 2.2 lid 1 sub g van de Wabo)

Voor u geldt dat u drie bomen moet planten, omdat er op het perceel een geschikte plek is. Bij het planten van de nieuwe bomen moet u de volgende regels volgen:

- U moet drie bomen planten die op 1 meter boven de grond een omtrek van 18 tot 20 cm centimeter hebben;
- De bomen moeten van de 1e of 2e grootte zijn;
- Zowel bovengronds als ondergronds dient er een groeiplaats zodanig ingericht te worden dat de boom tot volle wasdom kan komen en een habitat kan vormen die bij de boomsoort hoort;
- De bovenstaande voorschriften moeten door een gecertificeerd European Tree Technician uitgewerkt worden in een compensatieplan. Dit compensatieplan moet worden toegestuurd aan én goedgekeurd worden door de gemeente Baarn voordat u de bomen mag kappen;
- Bij oplevering van de appartementen dienen de groeiplaatsen te zijn ingericht volgens het compensatieplan;
- Binnen een jaar na het opleveren van de appartementen dienen de bomen te zijn geplant volgens het compensatieplan;
- De kap mag pas plaatsvinden nadat deze omgevingsvergunning in zijn geheel onherroepelijk is geworden;
- Tijdens de werkzaamheden voor het inrichten van de groeiplaats dient er toezicht gehouden te worden door een gecertificeerd European Tree Technician op het uitvoeren van het compensatieplan.

Bomen waar vogels een (beginnend) nest in hebben gemaakt, mogen niet worden gekapt en gesnoeid tijdens het broedseizoen (ongeveer van half maart tot half juli). Nesten, rustplaatsen en eieren van beschermde diersoorten mogen niet worden verstoord of beschadigd. Voordat een boom wordt gekapt of gesnoeid, moet ook nog worden gecontroleerd of er geen vleermuizen of andere aan holten gebonden dieren aanwezig zijn.



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.

Bijbehorende stukken

De bij de omgevingsvergunning behorende digitale stukken, zoals tekeningen, rapporten e.d. zijn niet bijgevoegd. Deze zijn door u ter beoordeling aangeleverd waardoor wij er vanuit gaan dat u deze zelf ook in uw bezit heeft.

Burgemeester en wethouders van Baarn,

drs. C.E. Creveld
gemeentesecretaris

M.A. Röell
burgemeester



Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. 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 Rechtbank op nummer 088-3620000).

U kunt ook digitaal beroep instellen of een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij genoemde rechtbank 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.

Bijbehorende stukken

Documentnummer	Omschrijving	Datum ingediend
1223478	advies RUD Koningsweg 4 op bodemonderzoek	
1203733	Publiceerbare aanvraag	21-11-2023
1281122	Advies Mooisticht BAA24-0075-1	19-04-2024
1378942	Advies Constructie	16-08-2024
1203707	231028a – 1819G - BB1	21-11-2023
1319536	240612-1819G-D01-9 Bestek	13-06-2024
1319537	240612-1819G-D17 Situatie en kozijnen	13-06-2024
1319538	240612-1819G-D18 Terrein met boomnummers	13-06-2024
1203730	231116-KENT beng	21-11-2023
1203729	Verslag informatiebijeenkomsten	21-11-2023
1203727	Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaï	21-11-2023
1203725	Verkennd archeologisch onderzoek	21-11-2023
1319540	BEA 14 bomen	13-06-2024
1203723	Nader onderzoek vleermuizen	21-11-2023
1203722	Quicksan ecologie	21-11-2023
1203721	Asbestinventarisatie	21-11-2023
1203720	Verkennd bodem en asbestonderzoek	21-11-2023
1203719	Resultaten watertoets	21-11-2023
1203717	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	21-11-2023
1203716	Ruimtelijke onderbouwing	21-11-2023
1203715	Vlampunt	21-11-2023
1203714	MOBIUS	21-11-2023
1203713	AMIN	21-11-2023
1203712	231113-1819G-productinfo	21-11-2023
1203710	231113-1819G-D16 Details	21-11-2023
1448676	Nota van zienswijzen Koningsweg 4	24-10-2024



gemeente Baarn