



Omgevingsvergunning

Datum besluit : 31 oktober 2024
Documentnummer BAG : 875435-1441180

Gezien de aanvraag:

Ingekomen datum : 20 december 2023
Zaaknummer : 875435

Voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' en het maken van 25 woningen met een parkeerkelder Schoolstraat 53 op het perceel kadastraal bekend:

Gemeente : Baarn
Sectie : M
Perceelnummer(s) : 1758, 4568 en 3903
Plaatselijk bekend : Schoolstraat 53 t/m Schoolstraat 53D 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:

- Bouwen van een bouwwerk
- Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening
- Grondwaterbescherming
- Maken, aanleggen of veranderen van een uitweg

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 'Baarn Centrum';
- de te bebouwen grond daarin de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Bedrijf' heeft;
- het bouwplan in strijd is met de regels, zoals deze zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Baarn Centrum' voor wat betreft :
 - het gebruik van de gronden alleen voor de bestemmingen 'maatschappelijk' en bedrijf'. Het bouwplan ziet op het maken van woningen;
 - het bouwen van hoofdgebouwen binnen de aangegeven bouwvlakken. Er worden hoofdgebouwen buiten de aangegeven bouwvlakken gerealiseerd;
 - het maken van kelders binnen het bouwvlak ter plaatse van het hoofgebouw en met een maximaal toegestane diepte van 3 m1 vanaf Peil. Er wordt een parkeerkelder gemaakt die niet volledig onder de hoofdgebouwen ligt en deze parkeerkelder heeft een diepte van 3,66 m1 gemeten vanaf Peil.



- de aanvraag derhalve gezien moet worden als verzoek om af te wijken van de regels, zoals deze zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Baarn-centrum';
- er onder de kop "Het afwijken van het bestemmingsplan" verder ingegaan op het afwijken van het bestemmingsplan.

❖ **Commissie welstand**

- het bouwplan voorafgaand aan de definitieve aanvraag om een omgevingsvergunning is voorgelegd aan de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit Mooisticht;
- deze commissie op 10 november 2023 over het bouwplan een advies met kenmerk BAA23-0217-1 heeft uitgebracht. Haar negatieve advies luidt als volgt:

"Aan ons is een eerste reactie gevraagd op het voorliggende ontwerpvoorstel voor een transformatie naar wonen van een bestaande bedrijfslocatie op een binnengebied in een woonwijk. De architect heeft het plan tijdens de vergadering van 1 november jl. toegelicht.

Het voorstel bestaat uit de bouw van geschakelde woningen in een hof refererend aan de Engelse tuinstad gedachte, gebouwd op een volledig verdiept aangelegde parkeergarage.

Toetsingskader voor de commissie wordt gevormd door de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Baarn en de daarin opgenomen gebiedscriteria. Van toepassing zijn hier de criteria voor de Zeeheldenbuurt Gebied D4. De Zeeheldenbuurt bestaat voor het grootste deel uit vrijstaande en geschakelde woningen gebouwd in het begin van de 20e eeuw. Ruime binnengebieden, zoals aan de nabijgelegen Faas Eliashof, zijn recent ontwikkeld tot wonen. Het ruimtelijk streefbeeld is hier dat de bebouwing een individuele uitstraling heeft met vrijstaande panden. Een traditionele bouwvorm met baksteen gevels en royale kappen. De bebouwing heeft een duidelijke oriëntatie op de openbare ruimte. De bebouwing is grondgebonden met groene tuinen en aangeplante erfafscheidingen.

In hoofdopzet is dit een goed denkbaar plan wat aan kan sluiten op de karakteristiek van de omgeving met groene lanen en meer intieme binnengebieden. De hier voorgestelde ontwikkeling sluit aan bij de karakteristiek van het naastgelegen Faas Eliashof. Wel is deze invulling veel dichter in opzet en voorzien van een ondergrondse parkeergarage. Sterk uitgangspunt in het plan is dat de parkeergarage geheel verdiept is aangebracht waardoor er geen niveauverschil is met de omliggende bebouwing.

Wat opvalt is dat de woningen streng in het gelid staan, terwijl bijvoorbeeld de Schoolstraat licht buigt. Het plan zou meer vanzelfsprekendheid krijgen in het straatbeeld van de Schoolstraat als de rooilijnen hier met de as van de weg meebuigen. In de oriëntatie van de woningen in het hof zelf zou meer ingespeeld kunnen worden op de begeleiding van de straat met voorgevels. Het rechter pand in de tweede lijn bij de inprikkers vanaf de Schoolstraat zou bijvoorbeeld gedraaid kunnen worden. Door hier af te wisselen met een voorgevel in plaats van twee zijgevels wordt de beleving interessanter. Dit geldt ook voor de beëindigingen van het hof. De nu voorgestelde beëindiging bij de ingang van de parkeergarage met een muziektent komt nog erg krap over. Dit deel zou met de ingang naar de parkeergarage een meer betekenisvolle uitwerking kunnen krijgen in de beëindiging van het hof. Ook wordt aandacht gevraagd voor een meer vloeiende landschappelijke overgang van de ingang tot de parkeergarage en het omliggende gebied en het dek. Opmerkelijk is dat de parkeergarage een ruimte overmaakt heeft.



De woningen staan met de voorgevelrooilijnen dicht tegen elkaar. In combinatie met de verharding leidt dit tot een versteend beeld van de open ruimte. Gesuggereerd wordt om meer aan te sluiten bij het ruimtelijk streefbeeld in dit gebied met aangeplante groene tuinen. De opzet van het plan behoeft een hoogstaande inrichting van de openbare ruimte (het dek). Aandacht wordt gevraagd voor een voldoende diepe leeflaag op het parkeerdek om een overtuigende groene invulling van het hof mogelijk te maken. Zeker bij de beëindig van het hof bij de ingang van de parkeergarage kunnen bomen het straatbeeld verzachten. Geadviseerd wordt om hagen en groene erfafscheidingen mee te ontwerpen.

De voorgestelde traditionele architectuur sluit goed aan bij de opzet van het plan. Dit vraagt wel om een zorgvuldige uitvoering. In de opzet wordt aandacht gevraagd voor het vermijden van het positioneren van kopgevels tegenover elkaar. In combinatie met de beperkte afstand tussen de voorgevels wordt het straatprofiel als erg drukkend ervaren. Door af te wisselen in de doorsnede tussen langs- en kopgevels ontstaat een luchtiger beeld. Tenslotte wordt opgemerkt dat de dakkapellen in verhouding als erg hoog worden ervaren in relatie tot de schaal van de begane grond.

Concluderend wordt positief gereageerd op de hoofdopzet van dit plan. In de nadere uitwerking wordt aandacht gevraagd voor bovenstaande opmerkingen. Wij zien een aangepast ontwerpvoorstel met interesse ter beoordeling tegemoet”.

- u op 20 december 2023 een definitieve aanvraag om een omgevingsvergunning heeft ingediend voor een aangepast plan. Wij hebben dit aangepaste plan wederom voorgelegd aan de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit Mooisticht;
- deze commissie op 16 februari 2024 over het bouwplan een advies met kenmerk BAA24-0033-1 heeft uitgebracht. Haar negatieve advies luidt als volgt:

“Aan ons is een definitief ontwerpvoorstel voorgelegd voor het bouwen van nieuwbouw woningen op deze bestaande bedrijfslocatie op een binnengebied van een woonwijk. De architect heeft het plan tijdens de vergadering van 16 februari jl. toegelicht.

Het voorstel bestaat uit de bouw van geschakelde woningen in een hof refererend aan de Engelse tuinstad gedachte, gebouwd op een volledig verdiept aangelegde parkeergarage.

De commissie is positief over het plan, maar heeft op onderdelen de volgende punten die een nadere uitwerking behoeven:

- *Zoals in onze reactie op het conceptvoorstel voor dit plan reeds is opmerkt kan het plan zich beter in de omgeving voegen indien de bebouwing in de knik van de rooilijn van de Schoolstraat meedraait;*
- *Het appartementengebouwtje is te dominant vormgegeven in de straat. Door het middenrisaliet en de balkons geeft dit kleinschalige gebouw een als onrustig ervaren beeld. Gezocht dient te worden naar een meer in omgeving passende rustige vormgeving;*
- *De balkons aan het appartementengebouw roepen bezwaren op. Deze balkons zijn te zwaar vormgegeven aan het kleinschalige gebouwtje. Met name doordat de balkons en de balustrade de goot onderbreken. Een buitenruimte aan het hofje is van toegevoegde waarde, maar een bij de schaal van het gebouw passende oplossing dient nader onderzocht te worden;*



- *Aandacht wordt gevraagd voor de grootte van de dakkapellen en de verhoudingen hiervan. Deze dienen meer afgestemd te worden op de verhoudingen van de onderbouw. Dit vraagt om een extra roeden verdeling met een staande oriëntatie;*
- *De puiën van de begane grond, de kozijnen in de dakkapellen en de topvensters in de geveltoppen dienen in hun verdeling in balans te zijn uitgaande van één vormtaal. Op dit moment toont het voorstel nog te veel onderlinge verschillen, waardoor het beeld onrustig wordt. Bij een dergelijk architectuurbeeld wordt raamhout in de kozijnen verwacht, de detaillering van de kozijnen dient aan te sluiten bij de architectuurtaal;*
- *De voordeuren maken door het glas sterk de indruk van achterdeuren. Een gesloten voordeur sluit meer aan bij de gekozen architectuurtaal;*
- *Belangrijk in dit plan is een overtuigende inrichting van de openbare ruimte. Op dit moment wordt de buitenruimte als te stenig ervaren. Door een groene geprivatiseerde strook voor de bebouwing kan dit beeld worden verzacht. Dit geldt ook voor de beide toegangen. Deze dienen uitnodigend te zijn met aandacht voor een groene inrichting. De toegang van de parkeergarage is nu met stenen muren erg hard. Bijvoorbeeld met een sierhekwerk voorzien van het beplanting kan dit passend bij het karakter van de ontwikkeling vergroend worden;*
- *Zoals eerder bij de behandeling van het conceptvoorstel opgemerkt is de ruimte tussen de bebouwing zeer beperkt. Voor een voldoende ruimtelijke ervaring dient het positioneren van twee hoge gevels tegenover elkaar daarom vermeden te worden. Het plan heeft hierop een nadere aanpassing;*
- *Aandacht wordt gevraagd voor de parkeerontwikkeling op deze plek. Te verwachten is dat de parkeergarage een verkeerslicht krijgt. Dit vraagt ook om een opstelplek. Dit dient nog nader uitgewerkt te worden.*

Concluderend wordt geadviseerd het plan op bovenstaande punten nader in studie te nemen. Een aangepast ontwerpvoorstel zien wij met interesse ter beoordeling tegemoet.

- u op 15 maart 2024 wederom een aangepast plan heeft ingediend. Wij hebben dit aangepaste plan voorgelegd aan de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit Mooisticht;
- deze commissie op 17 mei 2024 over het bouwplan een advies met kenmerk BAA24-0033-2 heeft uitgebracht. Haar negatieve advies luidt als volgt:

“De commissie is positief over het planvoorstel, maar heeft op onderdelen de volgende punten die nadere uitwerking behoeven:

- *Aandacht wordt gevraagd voor de grootte van de dakkapellen en de verhoudingen hiervan. Deze dienen meer afgestemd te worden op de verhoudingen van de onderbouw. Dit vraagt om een extra roeden verdeling met een staande oriëntatie.*
- *De puiën van de begane grond, de kozijnen in de dakkapellen en de topvensters in de geveltoppen dienen in hun verdeling in balans te zijn uitgaande van één vormtaal. Op dit moment toont het voorstel nog te veel onderlinge verschillen, waardoor het beeld onrustig wordt. Bij een dergelijk architectuurbeeld wordt raamhout in de kozijnen verwacht, de detaillering van de kozijnen dient aan te sluiten bij de architectuurtaal*
- *De kozijnen van de voordeuren zijn voorzien van een tussendorpel. Geadviseerd wordt deuren over de volledige hoogte uit te voeren. “*



- u op 30 mei 2024 een aangepast plan heeft ingediend. Wij hebben dit aangepaste plan voorgelegd aan de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit Mooisticht;
- deze commissie op 4 juni 2024 over het bouwplan een advies met kenmerk BAA24-0033-3 heeft uitgebracht. Haar positieve advies luidt als volgt:

“Uw aanvraag voor advies hebben wij aan de commissie voorgelegd. Toetsingskader voor de commissie vormt de door de gemeente vastgestelde welstandsnota en de daarin opgenomen beoordelingscriteria. In aansluiting op voorgaande adviezen kan de commissie positief adviseren op het aangepaste plan conform tekeningen BA.00-A1 / BA.00-A2 / BA.10-01 / BA.00-B allen dd 30-05-2024. De commissie is op grond van de ingediende gegevens van mening dat het plan voldoet aan de gemeentelijke beleidsregels over het uiterlijk van bouwwerken.”

- het college van burgemeester en wethouders dit advies overneemt.

- **Parkeren**

Bij bouw en verbouw gelden regels voor het aanleggen van parkeerplaatsen. De parkeernormen in gemeente Baarn zijn gebaseerd op de maximumwaarde (bovengrens) van de kengetallen van de CROW-publicatie 317 minus 15%. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen percelen, die gelegen zijn in het ‘centrum’, het ‘overige deel van de bebouwde kom’ en het ‘buitengebied’. Het perceel Schoolstraat 53 is gelegen in het ‘centrum’.

Voor de 20 koopwoningen in de vrije sector en 5 appartementen in de middensector (koop/huur) dient op basis hiervan uitgegaan te worden van een parkeernorm van 1,8 voor de duurdere woningen (1,5 voor bewoners plus 0,3 als bezoekersaandeel) en 1,5 voor de betaalbare woningen. Concreet betekent dit, dat er rekening gehouden dient te worden met 44 parkeerplaatsen. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er 70 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de parkeerkelder en 5 parkeerplaatsen op maaiveld niveau ter plaatse van de inrit naar de parkeerkelder. Hiermee wordt ruimschoots voldaan de nota parkeernormen van de gemeente Baarn.

- **Regionale uitvoeringsdienst Utrecht (RUD)**

Asbest

- Op 6 mei 2024 heeft de RUD het asbestinventarisatierapport van Baecx B.V. met rapportnummer 231301, versie 1 en rapportdatum 10-11-2023 en het asbestinventarisatierapport van Baecx B.V. met rapportnummer 240248, versie 1 en rapportdatum 23-04-2024 beoordeeld en akkoord bevonden. Haar conclusie luidt:
 - Op de locatie Schoolstraat 53 in Baarn zijn geen asbesthoudende toepassingen gevonden op de onderzochte locaties. Op de locatie Eemstraat 14 in Baarn zijn wel asbesthoudende toepassingen gevonden op de onderzochte locaties. De toepassingen zijn opgenomen in het advies van de RUD met kenmerk Z/24/1118104 met datum 6 mei 2024 onder de alinea ‘voorgenomen asbestverwijdering’. De voorschriften welke zijn opgenomen in het voornoemde advies van de RUD dienen te worden opgevolgd.



Ecologie

- Op 14 mei 2024 heeft de RUD de Ecologische Quicksan Locatie: Schoolstraat 53a, b, c, en d te Baarn met datum Oktober 2022 beoordeeld en haar conclusie (samengevat) luidt:

De QuickScan is van onvoldoende kwaliteit en maakt niet inzichtelijk welke potentie de locatie heeft voor aanwezigheid van beschermde soorten. De voorgenomen werkzaamheden betreffen de sloop van de panden gelegen op Schoolstraat 53a, b, c, en d, om hier vervolgens nieuwbouw van 25 nieuwe woningen te realiseren. Het plangebied is volledig verhard en slechts aan de randen komt groen voor in de vorm van hagen. Om deze reden zit naar verwachting de grootste zorg voor mogelijke overtredingen van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) in het slopen van de panden. Hierbij gaat het met name over beschermde gebouwen bewonende soorten en hun verblijfplaatsen. Nader onderzoek naar vleermuizen is noodzakelijk.

- Voor de volledige inhoud zie advies RUD met kenmerk Z/24/1118068 met datum 14 mei 2024.

Stikstof

- Het door de aanvrager ingediende 'onderzoek stikstofdepositie Schoolstraat 53 Baarn' met kenmerk 23095/01 met datum 17 december 2023 is opgesteld met de Aerius calculator 2023.1. Dit is een verouderde versie van de Aeriusscalculator. Er dient een aangepaste stikstofdepositie berekening te worden aangeleverd. Op basis van de nu verstrekte stikstofberekening is het aannemelijk dat er geen stikstofdepositie zal plaatsvinden.

- **Veiligheidsregio Utrecht**

- op 17 april 2024 heeft de Veiligheidsregio Utrecht het aangepaste bouwplan beoordeeld. Zij stelt vast dat het bouwplan voldoet onder voorwaarden.
- de volgende voorwaarden van toepassing zijn :

Om volledig te kunnen beoordelen of installaties voldoen aan de technische voorwaarden van het Bouwbesluit 2012, inclusief de door het Bouwbesluit aangestuurde normen en richtlijnen, moeten van de volgende installaties de gegevens/tekeningen ten minste drie weken voor de start van de uitvoering aan de Veiligheidsregio worden voorgelegd:

 - a) De brandmeldinstallatie conform Bouwbesluit 2012, art 6.20 en NEN 2535:
 - Afgeleide doelstellingen;
 - Bewakingsomvang;
 - Certificering van de installatie;
 - Versie van de toegepaste normen;
 - Indeling van de detectiezones;
 - Indeling van de alarmeringszones;
 - Stuurfuncties en doormeldcriteria;
 - Uitvoeringsvorm en locatie van brandweerpaneel;
 - Uitvoeringsvorm en locatie van brandweeringang(en);
 - Uitvoeringsvorm toetreding brandweer;
 - Tekeningen om het bovenstaande te verduidelijken.
 - b) De ontruimingsalarminstallatie conform Bouwbesluit 2012, art 6.23 en NEN 2575:
 - Type en uitvoeringsvorm.
 - c) Luchtbehandelingsinstallatie:
 - Type en locatie van brand- en rookkleppen
 - De uitvoering van de rookdetectie t.b.v. de rookgestuurde kleppen (NEN 6075).



De woning toegangsdeuren van woning type B die uitkomen op een extra beschermde vluchtroute moet worden voorzien van een vrijloopdranger zoals bedoeld in artikel 6.26 lid 5 van het Bouwbesluit 2012.

De woningen te voorzien van afsluitbare ventilatie zodat bij een toxische wolk geen giftige stoffen in de woningen komen (e.e.a. conform artikel 4.124 van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving).

- **Bodem**

- op 26 januari 2024 heeft de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD) het verkennend bodemonderzoek met kenmerk BO20152 en met datum 12-08-2020 opgesteld door Milieutechniek ZVS Eemnes BV beoordeeld. Haar conclusie luidt als volgt:

Het bodemonderzoek geeft geen voldoende beeld van de aanwezige bodemkwaliteit. Het voldoet daarmee niet aan de indieningsvereisten. Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Dit dient zich te richten op tenminste:

Ter plaatse van de bedrijfshal (peilbuis 16) en direct ten oosten van de bedrijfshal (peilbuis 8) is een matig verhoogd gehalte aan VOCl (PER) aangetroffen. Op een tekening behorend bij de Hinderwetvergunning is te zien dat er ter plaatse van de bedrijfshal sprake is van mogelijk bronnen voor een dergelijke verontreiniging (spuiterij met diverse activiteiten). De boringen/peilbuizen 16 en 8 zijn niet voldoende goed gepositioneerd en/of zijn niet voldoende bemonsterd en geanalyseerd op VOCl. Wij zijn het dan ook niet eens met de voorlopige conclusie van het adviesbureau dat de aangetroffen VOCl afkomstig is van buiten de locatie. Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden om deze verdenkingen te onderzoeken in grond en grondwater. Wij adviseren om:

- Ofwel de omgevingsvergunning niet te verlenen voordat het bovenstaande voldoende is onderzocht en opnieuw een aanvraag in te laten dienen bij de gemeente Baarn,
- Ofwel in een voorschrift in de vergunning op te nemen dat, na sloop van de bebouwing, maar voor verdere werkzaamheden op de locatie een aanvullend onderzoek moet worden uitgevoerd op bovenstaande punten dat moet zijn beoordeeld door de gemeente Baarn.

In het noordwesten is een restverontreiniging aanwezig in grond en grondwater (Eemstraat 14 (UT030800067). Hiervoor zijn in onze beschikking met kenmerk 80F8DBC0, d.d. 14 april 2014 gebruiksbeperkingen vastgelegd:

- een verbod op het oppompen van grondwater ter plaatse of in de nabijheid van de restverontreiniging waardoor de verontreiniging kan worden beïnvloed;
- een verbod op graafwerkzaamheden dieper dan 2,0 m-mv;
- het in stand houden van de aanwezige bebouwing / verharding;
- wijzigingen in het gebruik "bebouwing / verharding" moeten aan ons worden gemeld.

Hiermee valt deze bodemverontreiniging onder het 'overgangsrecht' van de Wet bodembescherming. Eventuele meldingen en communicatie hierover door een initiatiefnemer moeten gestuurd worden naar bodemloket@rudutrecht.nl.



- op 19 juni 2024 heeft de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD) het aangepaste rapport 'Bodemonderzoek Eemstraat 14A - F en Schoolstraat 53A - 53D, Baecx BV' met kenmerk 240273 en met datum 14 juni 2024 beoordeeld. De beoordeling luidt als volgt:

Wij kunnen in de opzet van het bodemonderzoek niet terugvinden of onze beoordeling/aanwijzingen van het vorige bodemonderzoek zijn doorgevoerd.

Het historisch vooronderzoek is niet aangevuld. Er zijn wel aanvullende werkzaamheden uitgevoerd maar de resultaten leveren geen volledig antwoord op.

Daarnaast is bodemonderzoek niet conform de NEN5740 uitgevoerd. 4 van de 5 watermonsters zijn niet volgens de NEN bemonsterd en geconserveerd waardoor de resultaten niet betrouwbaar zijn.

Het onderzoek voldoet daarmee **niet** aan de indieningsvereisten voor de afgifte van een omgevingsvergunning. Wij adviseren om:

- Ofwel de omgevingsvergunning niet te verlenen voordat het bovenstaande voldoende is onderzocht en opnieuw een aanvraag in te laten dienen bij de gemeente Baarn,
- Ofwel in een voorschrift in de vergunning op te nemen dat, na sloop van de bebouwing, maar voor verdere werkzaamheden op de locatie een aanvullend onderzoek moet worden uitgevoerd op bovenstaande punten dat moet zijn beoordeeld door de gemeente Baarn.

- **Archeologie**

- Op 19 juni 2024 heeft NMF erfgoedadvies een hertoets uitgevoerd voor het archeologisch vooronderzoek plangebied Schoolstraat 53 te Baarn met kenmerk V2493 definitief versie 2.0 en met datum 12 juni 2024. Haar conclusie luidt als volgt:

De inhoudelijke opmerkingen die bij de vorige versie van het rapport werden gegeven vormen een integraal onderdeel van de toetsing en dienen alsnog te worden verwerkt in een definitieve versie van het rapport.

Bovenstaande opmerkingen moeten verwerkt worden en het definitieve rapport dient aan de gemeente aangeboden te worden.

Advies voor vervolgonderzoek archeologisch uitvoerder

In geval er ingrepen plaatsvinden binnen onverstoorde zones adviseert Vestigia een aanvullend karterend en waarderend inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uit te voeren (IVO-P).

Voorafgaand aan de uitvoering van een dergelijk onderzoek dient altijd eerst (verplicht) een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld, dat de goedkeuring behoeft van de gemeente als bevoegd gezag.

Omdat een deel van het plangebied nog bebouwd is (op de locatie waar geen bebouwing is volgens de Kadastrale Minuut 1811-1832), kan het lonen om na de sloop nog een aanvullend booronderzoek uit te voeren om de diepte van de verstoringen aldaar te bepalen, en daarmee het gebied dat in aanmerking komt om door middel van proefsleuven te onderzoeken.



Gemeente Baarn:

Het advies dat in het rapport is opgesteld, namelijk een proefsleuven onderzoek (IVO-P), wordt overgenomen. Echter dient te worden verduidelijkt op welke delen van het plangebied dit van toepassing is. Het definitief ontwerp, met ondermeer een parkeerkelder ter hoogte van de bestaande bebouwing, impliceert dat de geplande werken tot voorbij het archeologisch niveau zullen reiken. Daarom dient het Definitief Ontwerp (DO) niet enkel als naschrift genoemd te worden, maar dient het advies te worden opgesteld met DO als uitgangspunt, waarbij wordt gesteld dat een proefsleuven onderzoek over het volledige plangebied dient te worden uitgevoerd.

Vervolgstappen:

1. Aanpassen rapport op basis van de opmerkingen en definitief ontwerp.
2. Er dient een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven boringen uitgevoerd te worden.
3. Voor een IVO-P is een Programma van Eisen (PvE) verplicht, dat door de gemeente als bevoegd gezag moet zijn goedgekeurd.
4. Het IVO-P zal eventuele vindplaatsen moeten traceren en waarderen. Op basis van de resultaten van het IVO-P zal de gemeente de afweging maken of sprake is van een behoudenswaardige vindplaats en, zo ja, of deze in bodem behouden kan blijven of moet worden veiliggesteld door een opgraving.
5. Er mogen geen ondergrondse sloopwerkzaamheden of graafwerkzaamheden plaatsvinden op locatie totdat middels selectiebesluit door de gemeente vrijgave is verleend voor wat betreft archeologie, behalve ten bate van archeologisch onderzoek.

Op 24 juni 2024 heeft NMF erfgoedadvies het aangevulde archeologisch vooronderzoek plangebied Schoolstraat 53 te Baarn met kenmerk V2493 beoordeeld. Geadviseerd wordt voor het deel van de locatie waar de onderlaag ongeroerd is op de diepere lagen na sloop een verkennend en karterend onderzoek door middel van proefsleuven uit te voeren. Mochten er aanwijzingen zijn voor een archeologisch vindplaats dan dient aan de hand van een door de gemeente vooraf goed te keuren programma van eisen nader onderzoek te worden uitgevoerd.

- **wet geluidhinder**

- op 27 juni 2024 heeft de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD) het akoestisch onderzoek Schoolstraat 53' met kenmerk 23087, versie 2 en met datum 12 juni 2024 beoordeeld.
- Haar conclusie luidt als volgt:

het gaat hier om een Wabo aanvraag welke is ingediend op 20 december 2023. Het akoestisch onderzoek is dan ook beoordeeld onder de (oude) Wet en regelgeving van 2023;

Op het perceel Schoolstraat 53 in Baarn staat een bedrijfsgebouw. Dit bedrijfsgebouw wordt gesloopt. Daarna wordt deze locatie her ontwikkeld naar een woningbouwlocatie met een ondergrondse parkeergarage. Op deze locatie worden 25 nieuwe woningen gerealiseerd.

De nieuwe woningen kunnen op basis van het huidige bestemmingsplan niet worden gerealiseerd. Om de bouw van de nieuwe woningen mogelijk te maken wordt een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure gevolgd. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om inzicht te geven over de geluidbelastingen op geluidsgevoelige nieuwbouwwoningen ten gevolge van wegverkeerslawaaï.



Omdat het nieuwbouwproject niet in de geluidzone van een 50 km/u weg ligt, is er alleen rekening gehouden met de geluidbelasting van 30 km/u wegen in de directe omgeving. De geluidbelasting van de Schoolstraat, Eemstraat, Eemweg, Faas Eliaslaan en Kapelstraat zijn meegenomen in het onderzoek (allen 30km/u). Er hoeft dus niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh), echter in het kader van goede ruimtelijke ordening zijn deze wegen meegenomen. 30 km/u wegen hebben op basis van de Wgh geen onderzoek plicht. Voor deze wegen kunnen op basis van de Wgh ook geen hogere waarden worden verleend.

In de rapportage wordt duidelijk uiteengezet aan welke regels en wetgeving er moet worden voldaan (wetgeving van 2023). De hoogste geluidsbelasting in deze aangepaste rapportage bedraagt 51 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5dB, afkomstig van de omliggende 30 km/u wegen op verschillende meetpunten van het nieuwbouwproject. Dit is 1 dB hoger dan de situatie uit de vorige rapportage.

Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt voldaan. De geluidsbelastingen liggen binnen de geluidsnormen uit de Wgh. Op grond van de Wgh zijn de optredende geluidsbelastingen dan ook acceptabel.

Gezien de beperkte schaal van dit plan is het volgens de rapportage niet mogelijk of wenselijk om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Doordat er geen hogere waarde wordt vastgesteld is een formele toetsing aan de binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012 niet noodzakelijk. Echter om een goed woon- en leefklimaat bij nieuwe woningen te garanderen is een toetsing aan de binnenwaarde uit Bouwbesluit 2012 ook bij 30 km/u wegen wenselijk.

Het binnen geluidniveau wordt beschermd door de eisen opgelegd vanuit het Bouwbesluit. De geluidwering van de nieuw te realiseren woningen dient te voldoen aan de aanvullende eisen, betreffende het ten hoogst toelaatbare binnen niveau van 33 dB(A) voor de woningen ingevolge het Bouwbesluit. De isolatiewaarde van de woningen T15 en T16 moet dus minimaal $56 - 33 = 23$ dB zijn.

Het rekenmodel wat wij hebben mogen ontvangen hebben we getoetst. De resultaten komen overeen met de resultaten in de rapportage.

De rapportage benoemt alle geluidaspecten en geeft voldoende inzicht in de situatie rond de nieuwe woningen. - Er moet rekening worden gehouden met een minimale isolatiewaarde van 23 dB voor de woningen T15 en T16 en een minimale isolatiewaarde van 22 dB voor woning T13 en T14, dit in kader van een goed woon- en leefklimaat.

- **Bouwverordening**
 - het is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van de Verordening fysieke leefomgeving 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./*



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:

❖ **Bestemmingsplan**

- het bouwplan ligt binnen het geldende bestemmingsplan 'Baarn Centrum';
- de te bebouwen grond daarin de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Bedrijf' heeft;
- het bouwplan in strijd de regels, zoals deze zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Baarn Centrum' voor wat betreft :
 - de artikelen 17.1 en 3.1 het gebruik van de gronden alleen voor de bestemmingen 'maatschappelijk' en 'bedrijf'. Het bouwplan ziet op het maken van woningen;
 - de artikelen 17.2.b.1 en 3.2.b.1 het bouwen van hoofdgebouwen binnen de aangegeven bouwvlakken. Er worden hoofdgebouwen buiten de aangegeven bouwvlakken gerealiseerd;
 - de artikelen 17.2.b.2 en 3.2.b.2 het maken van kelders binnen het bouwvlak ter plaatse van het hoofgebouw en met een maximaal toegestane diepte van 3 m1 vanaf Peil. Er wordt een parkeerkelder gemaakt die niet volledig onder de hoofdgebouwen ligt en deze parkeerkelder heeft een diepte van 3,66 m1 gemeten vanaf Peil.
- de aanvraag derhalve gezien moet worden als verzoek om af te wijken van de regels, zoals deze zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Baarn-centrum';
- er een mogelijkheid is om af te wijken van de artikelen 17.2.b.2 en 3.2.b.2 van het bestemmingsplan 'Baarn-Centrum' op grond van de artikelen 17.4.a en b en artikel 3.4.a en b van ditzelfde bestemmingsplan. Het bouwvlak mag namelijk overschrijden worden door een kelder en een kelder ten behoeve van parkeren mag een maximale diepte , gemeten vanaf Peil, hebben van 7 m1. De nieuwe parkeerkelder voldoet aan deze voorwaarden;
- er geen mogelijkheid is om af te wijken van de artikelen 17.1, 17.2.b.1, 3.1 en 3.2.b.1 van het bestemmingsplan 'Baarn-Centrum' op grond van artikel 26 van ditzelfde bestemmingsplan;
- er ook niet kan worden afgeweken van de artikelen 17.1, 17.2.b.1, 3.1 en 3.2.b.1 van het bestemmingsplan 'Baarn-centrum' op grond van artikel 4 lid 9 bijlage II van het besluit omgevingsrecht (BOR) juncto artikel 5 lid 1 onder c bijlage II van het besluit omgevingsrecht (BOR) omdat de voorgenomen bouwactiviteiten zowel de bebouwde oppervlakte evenals het bouwvolume vergroten;
- indien de activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen kan worden afgeweken van de artikelen 17.1, 17.2.b.1, 3.1 en 3.2.b.1 van het bestemmingsplan 'Baarn Centrum' ten behoeve van dit plan;
- voor de planologische afwijking een ruimtelijke onderbouwing van 'Van der Mark Advies' met de omschrijving 'Woningbouw Malvahof (perceel Schoolstraat 53) te Baarn' en met datum 25 juni 2024 is aangeleverd en dat uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- het college medewerking wil verlenen aan de daarvoor vereiste planologische afwijkingen;
- het college op 27 augustus 2024 heeft besloten om de ontwerpvergunning ter inzage te leggen;
- het ontwerpbesluit van 28 augustus 2024 tot 10 oktober 2024 ter inzage heeft gelegen;
- er tijdens de termijn twee zienswijzen zijn binnengekomen, deze zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard;
- er een derde zienswijze is binnengekomen via de email op 16 oktober 2024. Aangezien de zienswijze digitaal is toegestuurd kan er geen sprake zijn van vertraging in de bezorging van de zienswijze. Omdat de zienswijze 6 dagen na de laatste dag van de termijn is ontvangen, is deze zienswijze niet ontvankelijk;



- de ingediende en ontvankelijk verklaarde zienswijzen wel aanleiding hebben gegeven om het ontwerp aan te passen;
 - wij voor de aanpassingen in het ontwerp verwijzen naar de Nota van Zienswijzen Schoolstraat 53 met datum 31-10-2024. 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.
- **grondwaterbescherming**
 - 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.
 - op 11 juni 2024 heeft het waterschap Vallei en Veluwe heeft de digitale watertoets ingevuld door de aanvrager op 6 oktober 2023 16:33 beoordeeld. Haar beoordeling luidt als volgt:

Op basis van het formulier van de digitale watertoets worden geen primaire waterbelangen geraakt en zijn er geen activiteiten in strijd met de Waterschapsverordening. Er liggen bijvoorbeeld geen watergangen of waterkeringen in de directe omgeving en er is geen toename van verhard oppervlak. Wel zijn er aandachtspunten om mee rekening te houden.

- Hemelwater dat op de locatie valt, wordt geloosd op een gemengd stelsel. Water dat direct wordt afgevoerd belast onnodig het rioolstelsel en de zuivering van het waterschap. Advies om zoveel mogelijk hemelwater binnen de perceelgrens vast te houden. Als dan niet op basis van een hemelwaterverordening.
 - In de ruimtelijke onderbouwing worden maatregelen voorgesteld om hemelwater vertraagd af te voeren of te laten infiltreren in de bodem. De maatregelen passen bij de bodemsamenstelling die naar verwachting bestaat uit stedelijk puin en/of zand. Advies is om zoveel mogelijk halfverharding en greppels/wadi's toe te passen om het water te laten infiltreren. Ook groene daken dragen bij aan een gezonde leefomgeving.
 - Op dinoloket.nl is een peilbuis in de buurt van de Schoolstraat bekeken waaruit blijkt dat het grondwater in de buurt indicatief schommelt tussen 2,5 en 3,5 meter onder maaiveld, afhankelijk van de locatie. De fluctuaties kunnen in de toekomst toenemen door klimaatverandering.
 - Het grondwater ligt op voldoende diepte voor drooglegging van de begane grond. Bij de aanleg van kelders dient wel rekening gehouden te worden met waterdicht bouwen om wateroverlast te voorkomen.
- **Inritten, ophalen huisvuil, locatie van de nieuwe traforuimte (NUTS) en kabels en leidingen**
 - er overleg heeft plaats gevonden tussen diverse afdelingen van de gemeente Baarn over de uitwerking van diverse inritten, het verloop van kabels en leidingen (NUTS), het ophalen van huisvuil en de locatie van de nieuwe traforuimte;
 - er naar aanleiding van dit overleg een aangepaste tekening met kenmerk "2797_BA_90_241028 situatie-inrit aangepaste tekening" gedateerd 31 oktober 2024 is ingediend;
 - er uit deze tekening blijkt dat het plan zodanig is aangepast dat wij kunnen instemmen met de uitvoering van de Inritten, het ophalen huisvuil, de locatie van de nieuwe traforuimte (NUTS) en het verloop van de kabels en leidingen.



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

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Gelet op artikel 2.3 van de Verordening fysieke leefomgeving het verboden is om zonder vergunning van Burgemeester en Wethouders een uitweg te maken naar de weg of verandering aan te brengen in een bestaande uitweg naar de weg;
- In afwijking van het bepaalde in artikel 1:8 wordt de vergunning slechts geweigerd:
 - ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
 - als de uitweg naar het oordeel van burgemeester en wethouders zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
 - als door de uitweg naar het oordeel van burgemeester en wethouders het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast, of
 - als er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.
- Burgemeester en wethouders kunnen het maken of veranderen van de uitweg verbieden indien:
 - het gebruik van de uitweg tot gevolg kan hebben dat kan worden geparkeerd in een voortuin van een woonhuis, of
 - de bescherming van het uiterlijk aanzien van de gemeente dat vereist.
- Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Wet beheer rijkswaterstaatswerken, de waterschapskeur of de provinciale wegenverordening.

Voorschriften

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

- aan de voorwaarden zoals genoemd in de adviezen van respectievelijk de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht, de Veiligheidsregio Utrecht en het NMF erfgoedadvies, welke zijn opgenomen in dit besluit, dient voldaan te worden. Daar waar van toepassing kan er pas gestart worden met de (bouw-) werkzaamheden nadat de diverse adviseurs hun goedkeuring hebben gegeven op de door hun gevraagde aanvullende rapporten en onderzoeken;
- 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 voor de bouw noodzakelijke constructieberekeningen en -tekeningen moeten uiterlijk vier weken voor begin van de bouwwerkzaamheden ter controle worden ingediend via het Omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl). Er mag pas worden gestart met de bouwwerkzaamheden als deze gegevens zijn goedgekeurd door de constructeur van de gemeente Baarn;
- 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;



- de nieuw woning rechtstreeks grenzend aan het perceel, kadastraal bekend als gemeente Baarn sectie M nummer 2299, mag alleen in gebruik genomen worden als aanvrager en haar rechtsoptvolgers ten allen tijde een ondoorzichtige erfafscheiding in stand houden. De erfscheiding dient zodanige afmetingen te hebben dat er vanuit de gevelopeningen gericht op het naastgelegen erf geen direct zicht is op het aangrenzende perceel. Dit om een privaatrechtelijke belemmering op basis van artikel 5.50 Burgerlijk Wetboek te voorkomen.
- bouwbesluit 2012:
 - er mag pas met de werkzaamheden worden gestart als de onderstaande gegevens zijn goedgekeurd door de toezichthouder van de gemeente Baarn.
 - afdeling 3.2 bescherming tegen geluid van installaties

Omdat de opstelruimte van warmtepomp en ventilatie installatie in de woning, direct aan het verblijfsgebied grenst, dienen er voorzieningen getroffen te worden om overlast als gevolg van installatiegeluid te voorkomen. Er wordt verwarmd met een Modul Air Red warmtepomp (dit type heeft geen buitenunit). De voorzieningen dienen op tekening te worden aangegeven;
 - afdeling 3.3 beperking van galm

De gegevens voor de nagalmtijd van het trappenhuis-voorportaal van het appartementen blok ontbreken. Omdat het hier een relatief kleine ruimte betreft zal met beperkte voorzieningen(akoestische beplating op plafond) aan de voorwaarden voldaan kunnen worden. Dit dient op de tekeningen te worden aangegeven. Bij oplevering dient er gecontroleerd te worden of aan voorwaarden om galm te beperken is voldaan.
 - Afdeling 3.6 Luchtverversing

In de parkeergarage wordt geventileerd met stuwkrachtventilatoren. Hiervan zijn geen ventilatieberekeningen aangeleverd. Deze berekeningen dienen overlegd te worden en dienen tevens beoordeeld te worden door de Veiligheidsregio Utrecht.

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

- Het openbreken van de openbare weg is alleen een bevoegdheid van de gemeente. De gemeente zal na het verstrijken van de bezwarentermijn dit verzorgen;
- De kosten voor het aanleggen van de werkzaamheden komen voor rekening van de aanvrager.



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
1442963	2797_BA_90_241028 SITUATIE-INRIT aangepaste tekening	31-10-2024
1442962	Nota van Zienswijzen Schoolstraat 53	31-10-2024
1265850	8291181_1711633903965_2797_BA_31_240327_KOZIJNSTAAT_CONCEPT.pdf	28 maart 2024
1265860	8291181_1711634028326_PR20406_-_24_woningen_Schoolstraat_te_Baarn_-_BB_-_A1a.pdf	28 maart 2024
1265861	8291181_1711634028486_PR20406_-_24_woningen_Schoolstraat_te_Baarn_-_BB_-_A1b.pdf	28 maart 2024
1265862	8291181_1711634028566_PR20406_-_24_woningen_Schoolstraat_te_Baarn_-_BB_-_A2a.pdf	28 maart 2024
1265863	8291181_1711634028626_PR20406_-_24_woningen_Schoolstraat_te_Baarn_-_BB_-_A2b.pdf	28 maart 2024
1265864	8291181_1711634028699_PR20406_-_24_woningen_Schoolstraat_te_Baarn_-_BB_-_app_04-06.pdf	28 maart 2024



1265865	8291181_1711634028756_PR20406_-_24_woningen_Schoolstraat_te_Baarn_-_BB_-_app_05.pdf	28 maart 2024
1265866	8291181_1711634028817_PR20406_-_24_woningen_Schoolstraat_te_Baarn_-_BB_-_app_07-08.pdf	28 maart 2024
1265867	8291181_1711634028849_PR20406_-_24_woningen_Schoolstraat_te_Baarn_-_BB_-_app_compleet.pdf	28 maart 2024
1265868	8291181_1711634028903_PR20406_-_24_woningen_Schoolstraat_te_Baarn_-_BENG_-_appartementengebouw.pdf	28 maart 2024
1265869	8291181_1711634028988_PR20406_-_24_woningen_Schoolstraat_te_Baarn_-_MPG_-_appartementengebouw.pdf	28 maart 2024
1265870	8291181_1711634189592_23-725_240328_constructieberekening.pdf	28 maart 2024
1265871	8291181_1711634189782_23-725_240328_constructieschetsen.pdf	28 maart 2024
1283869	8291181_1713959732583_Rapport_-_Asbestinventarisatie_Schoolstraat_53_Baarn.pdf	24 april 2024
1284099	2797_BA_90_240424_SITUATIE	
1291390	8291181_1714979104602_Schoolstraat_53__en_Eemstraat_14_Baarn_-_OLO8291181-Z241118104_RUD_Definitief_advies_onderdeel_asbest.pdf	
1302170	Ecologisch advies 08-05-2024 Gemeente Baarn Schoolstraat 53 Baarn D2024-144326, Bijlage bij Ecologisch advies 08-05-2024 Gemeente Baarn Schoolstraat 53 Baarn D2024-144326.pdf	
1311616	8291181_1717403342698_2797_BA_00-A1-240530_TYPE-A1.pdf	3 juni 2024
1311617	8291181_1717403342876_2797_BA_00-A2-240530_TYPE-A2.pdf	3 juni 2024
1311618	8291181_1717403342995_2797_BA_00-B-240530_TYPE-B.pdf	3 juni 2024
1311619	8291181_1717403343064_2797_BA_00-E-240530_LIFTHUISJES.pdf	3 juni 2024
1311620	8291181_1717403343104_2797_BA_-2-240530_KELDERBAK.pdf	3 juni 2024
1311621	8291181_1717403343141_2797_BA_10-01_240530_GEVELAANZICHTEN.pdf	3 juni 2024
1311622	8291181_1717403343290_2797_BA_15-01_240530_DOORSNEDEN.pdf	3 juni 2024
1311623	8291181_1717403343418_2797_BA_15-02_240530_DOORSNEDEN.pdf	3 juni 2024



1311624	8291181_1717403343493_2797_BA_30_240530_DETAILS.pdf	3 juni 2024
1311625	8291181_1717403343569_2797_BA_90_240531_SITUATIE.pdf	3 juni 2024
1311626	8291181_1717403343652_2797_BA_90-01_240531_SITUATIE_GROOT.pdf	3 juni 2024
1311627	8291181_1717403343756_2797_BA_90-02_240530_BOUWNUMMERS.pdf	3 juni 2024
1311629	8291181_1717403343854_2797_BA_129-01_240514_NUTS_- _BEGANE_GROND.pdf	3 juni 2024
1311630	8291181_1717403343897_2797_BA_129-02_240514_NUTS_- _KELDER_NIVEAU.pdf	3 juni 2024
1311631	8291181_1717403343941_2797_BA_141_240530_IMPRESSIES.pdf	3 juni 2024
1311632	8291181_1717403344817_2797_BA_R_240530_RENVOOI.pdf	3 juni 2024
1324246	8291181_1718798623322_2797_BA_91_03_240531_ENTREE_POER.pdf	19 juni 2024
1324247	8291181_1718798623347_AWp_Schoolstraat_23087_2024-06- 18_incl_bijlagen_red (akoustisch onderzoek warmtepompen).pdf	19 juni 2024
1324249	240619 Baarn Schoolstraat 53 Hertoets Bureau en booronderzoek, Bijlage bij hertoets ADC rapport archeologie RE_Zaak 875435 Schoolstraat 53D aangepast rapport archeologie	
1324407	Tweede bodemadvies Eemstraat 14A - F en Schoolstraat 53A - 53D Baarn	
1329478	8291181_1719402206263_Bijlage_2_Raadsbesluit_van_27_september_2023_240 625.pdf	26 juni 2024
1329479	8291181_1719402206429_Bijlage_3_Adviesbrieven_Commissie_voor_Ruimtelijke _kwaliteit_240625.pdf	26 juni 2024
1329480	8291181_1719402206569_Bijlage_4_Resultaten_digitale_watertoets_240625.pdf	26 juni 2024
1329481	8291181_1719402206704_Bijlage_5_Verkennend_bodemonderzoek_240625.pdf	26 juni 2024
1329482	8291181_1719402206855_Bijlage_6_Aanvullend_grondwateronderzoek_240625. pdf	26 juni 2024
1329484	8291181_1719402207051_Bijlage_8_Quickscan_Ecologie_240625.pdf	26 juni 2024
1329485	8291181_1719402207177_Bijlage_9_Verkennend_onderzoek_archeologie_24062 5.pdf	26 juni 2024
1329487	8291181_1719402207452_Bijlage_10_Akoestisch_onderzoek_wegverkeerslawai _240625.pdf	26 juni 2024
1329488	8291181_1719402207621_Bijlage_11_Memo_stikstofdepositie_inclusief_AERIUS_ berekeningen_240625.pdf	26 juni 2024
1329489	8291181_1719402207731_Bijlage_12_Participatieverslag_240625.pdf	26 juni 2024
1329490	8291181_1719402207808_Ruimtelijke_onderbouwing_Schoolstraat_53_Baarn_25 _juni_2024.pdf	26 juni 2024



1330697	Advies MooiSticht BAA24-0022 voor de samenwerking , Bijlage bij RE_ zaak 875435 Schoolstraat 53 tekeningen bij telefonisch advies CRK + vraag twee dossiers voor CRK vergadering	
1330709	Memo beoordeling AKO Schoolstraat 53 Baarn verkeerslawaaai@gvv.2, Bijlage bij Afschrift advies beoordeling AKO Schoolstraat 53 Baarn	