



Omgevingsvergunning

Datum besluit : 12 maart 2024
Documentnummer BAG : 848611-1238522

Gezien de aanvraag:

Ingekomen datum : 20 juli 2023
Zaaknummer : 848611

Voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van een horeca-functie naar een woonfunctie en het maken van 5 woningen aan de Zandvoortweg 132 op het perceel kadastraal bekend:

Gemeente : Baarn
Sectie : H
Perceelnummer(s) : 814
Plaatselijk bekend : Zandvoortweg 132 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
- Het maken 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 Noord';
- de te bebouwen grond daarin de bestemming 'horeca' heeft;
- het bouwplan in strijd is met de regels, zoals deze zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Baarn Noord' voor wat betreft dat: de gronden mogen uitsluitend gebruikt worden voor 'Horeca', hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak, de maximale toegestane bouwhoogte en goothoogte niet mag worden overschreden en er maximaal één woning is toegestaan op het perceel;
- de aanvraag derhalve gezien moet worden als verzoek om af te wijken van de regels, zoals deze zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Baarn Noord';
- onder de kop 'Het afwijken van het bestemmingsplan' er verder wordt ingegaan op het afwijken van het bestemmingsplan.



❖ Commissie welstand

- het bouwplan op 25 augustus 2023 is voorgelegd aan de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit: “Mooisticht”;
- deze commissie op 08 september 2023 over het bouwplan een advies met voorwaarden heeft uitgebracht. Haar advies luidt als volgt:

“Aan ons is een definitief ontwerpvoorstel voorgelegd voor de nieuwbouw van vijf woningen. Op grond van de ingediende stukken constateren wij dat het hier een zorgvuldige uitwerking betreft van het eerder voor akkoord bevonden plan. Wij concluderen dat het plan voldoet aan de beoordelingscriteria zoals opgenomen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Baarn.

Geadviseerd wordt om als voorwaarde in de vergunning te stellen dat de definitieve materialisatie waaronder het metselwerk en voegwerk bemonsterd wordt en voorafgaand aan de uitvoering aan de commissie ter goedkeuring wordt voorgelegd.”

- het college van burgemeester en wethouders dit advies heeft overgenomen.

❖ Verordening fysieke leefomgeving

- het aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van de Verordening fysieke leefomgeving van de gemeente Baarn.

❖ Bouwbesluit 2012

- het aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen uit het Bouwbesluit 2012. Blijft onverlet dat de eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving.

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 ‘Baarn Noord’;
- de te bebouwen grond daarin de bestemming ‘Horeca’ heeft;
- het bouwplan in strijd is met artikel 9.1.a en artikel 9.1.b juncto artikel 23 van het geldende bestemmingsplan ‘Baarn Noord’ voor wat betreft dat de gronden uitsluitend bestemd zijn voor het gebruik als ‘Horeca’. De gronden zullen gebruikt worden voor ‘Wonen’;
- het bouwplan tevens in strijd is met artikel 9.2.1. a van het geldende bestemmingsplan ‘Baarn Noord’ voor wat betreft uitsluitend mogen bouwen binnen het bouwvlak. Het bouwvlak heeft een breedte van 9 m1 respectievelijk 7,5 m1 en wordt ter plaatse van de rijwoningen met 1,17 m1 respectievelijk met 2,67 m1 overschreden;
- het bouwplan daarnaast in strijd is met artikel 9.2.1. c van het geldende bestemmingsplan ‘Baarn Noord’ voor wat betreft uitsluitend mogen bouwen van maximaal 1 woning. Het bouwplan voorziet in het bouwen van 5 woningen;
- het bouwplan eveneens in strijd is met artikel 9.2.1. d van het geldende bestemmingsplan ‘Baarn Noord’ voor wat betreft het niet mogen overschrijden van de maximale bouwhoogte van 6m1 respectievelijk 7 m1. De bouwhoogte van 7 m1 wordt door de vrijstaande woning met 2,85 m1 overschreden en de bouwhoogte van 6 m1 wordt door de rijwoningen met 4,83 m1 overschreden;
- het bouwplan eveneens in strijd is met artikel 9.2.1. d van het geldende bestemmingsplan ‘Baarn Noord’ voor wat betreft het niet mogen overschrijden van de maximale goothoogte van 3 m1 respectievelijk 0 m1. De goothoogte van 3 m1 wordt door de vrijstaande woning met 2,92 m1 overschreden en de goothoogte van 0 m1 wordt door de rijwoningen met 5,92 m1 overschreden;



- de aanvraag derhalve gezien moet worden als verzoek om af te wijken van de regels, zoals deze zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Baarn Noord';
- 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;
- het bouwplan valt onder de categorie gevallen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend op basis van :
 - artikel 24 van het geldende bestemmingsplan 'Baarn Noord' voor wat betreft het realiseren en gebruiken van 5 nieuwe woningen;
 - artikel 24.1.a van het geldende bestemmingsplan 'Baarn Noord' voor wat betreft het overschrijden van het bouwvlak, de bouwhoogte en de goothoogte De overschrijding van het zowel bouwvlak evenals van de bouwhoogte evenals van de goothoogte bedraagt meer dan 10%;
- het bouwplan daarnaast valt onder de categorie gevallen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend op basis van artikel 4 lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor wat betreft het overschrijden van het maximaal toegestane bouwvlak, de overschrijding van maximaal toegestane bouwhoogte en de overschrijding van de maximaal toegestane goothoogte door de nieuw te bouwen woningen;
- het college op 19 december 2023 bereid is medewerking te verlenen aan de daarvoor vereiste planologische afwijkingen van het geldende bestemmingsplan 'Baarn Noord' voor het overschrijden van het maximaal toegestane bouwvlak, de overschrijding van maximaal toegestane bouwhoogte en de overschrijding van de maximaal toegestane goothoogte op basis van de ruimtelijke onderbouwing met de naam 'Ruimtelijke onderbouwing-Nieuw Beerenstein – Bouw van 5 woningen op het perceel Zandvoortweg 132 te Baarn' met datum 12 juli 2023 van 'van de Mark advies';
- het bouwplan tevens valt onder de categorie gevallen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend voor wat betreft het realiseren en gebruiken van 5 nieuwe woningen, indien de activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- voor de planologische afwijking een ruimtelijke onderbouwing met de naam 'Ruimtelijke onderbouwing-Nieuw Beerenstein – Bouw van 5 woningen op het perceel Zandvoortweg 132 te Baarn' met datum 12 juli 2023 van 'van de Mark advies' s aangeleverd en dat uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- het college op 19 december 2023 bereid is medewerking te verlenen aan de daarvoor vereiste planologische afwijking;
- de gemeenteraad op 11 april 2023 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht heeft afgegeven;
- het ontwerpbesluit van 20 december 2023 tot 31 januari 2024 ter inzage is gelegd;
- dat er tijdens de terinzagelegging geen zienswijzen naar voren zijn gebracht;
- de gemeenteraad op 11 april 2023 heeft besloten dat, indien er geen zienswijzen binnenkomen, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht, definitief wordt;
- het college op 12 maart het besluit voor het wijzigen van een horeca-functie naar een woonfunctie en het maken van 5 woningen aan de Zandvoortweg 132 te Baarn heeft vastgesteld.



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)

- het bouwwerk moet voldoen aan de bepalingen zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012;
- de op de tekening weergegeven rookmelders moeten voldoen aan en geplaatst zijn volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555;
- 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;
- Aan de werkzaamheden worden met betrekking tot de invloed op de belendingen en de omgeving de volgende eisen gesteld (artikel 8.1 van de regeling Bouwbesluit 2012):
 - de invloed van trillingen op de belendingen ten gevolge van sloop-, hei- en andere werkzaamheden moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002. Er dient dan minimaal te worden voldaan aan de daarin vermelde grenswaarden.
 - maatregelen dienen te worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo klein mogelijk te laten zijn, waaronder het tot een minimum beperken van geluidshinder en stofoverlast
 - boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en belendingen mag niet worden gehesen;
- 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 moeten uiterlijk vier weken voor begin van de bouwwerkzaamheden ter controle worden ingediend via het Omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl).



- **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.**

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 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.

Burgerlijk Wetboek

Aangezien het bouwplan voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan worden de privaatrechtelijke belangen hieromtrent, die zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, in beginsel niet betrokken bij de besluitvorming. Aan de (ver-)bouwwerkzaamheden in deze vergunning kunnen dan ook geen rechten worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is.

Wij adviseren u dan ook om met de eigenaren van het naburig erf contact op te nemen alvorens de bouwwerkzaamheden worden gestart.

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.

— van Egmond, architecten

Bijbehorende stukken

Documentnummer	Omschrijving	Datum ingediend
1168631	7954641_1689859807199_20204-3_000.pdf	20 juli 2023
1168632	7954641_1689859807215_20204-3_100.pdf	20 juli 2023
1168633	7954641_1689859807224_20204-3_A_100.pdf	20 juli 2023
1168634	7954641_1689859807240_20204-3_A_101.pdf	20 juli 2023
1168635	7954641_1689859807251_20204-3_A_800.pdf	20 juli 2023
1168636	7954641_1689859807302_20204-3_B_100.pdf	20 juli 2023
1168637	7954641_1689859807322_20204-3_B_101.pdf	20 juli 2023
1168638	7954641_1689859807334_20204-3_B_800.pdf	20 juli 2023
1168639	7954641_1689859807383_20204-20230526-checklist.pdf	20 juli 2023
1168640	7954641_1689859807401_20204-20230526-v_en_g_plan.pdf	20 juli 2023



1168641	7954641_1689859807409_20204-20230719-kleur_materiaalstaat.pdf	20 juli 2023
1168642	7954641_1689859807416_20204-20230720-welstand.pdf	20 juli 2023
1168643	7954641_1689859807508_tekeningenlijst_omgevingsvergunning.pdf	20 juli 2023
1168644	7954641_1689860137933_61230926_IJB_Geotechniek.pdf	20 juli 2023
1168645	7954641_1689860158912_61230926_FA-1.pdf	20 juli 2023
1168646	7954641_1689860179823_Ruimtelijke_onderbouwing_Nieuw_Beerestein_juli_2023_incl_bijlagen.pdf	20 juli 2023
1168648	7954641_1689860206919_2023-6134_Rapportage_Stikstofberekening.pdf	20 juli 2023
1168649	7954641_1689860224272_2023-6134_Rapportage_BB_BENG_MPG_Berekening.pdf	20 juli 2023
1168654	7954641_1689860417903_publiceerbareaanvraag.pdf	20 juli 2023
1176119	7954641_1692794354419_2023-6469_Rapportage_WPAC_Berekening.pdf	23 augustus 2023
1178454	7954641_1693473111066_Adviesbrief_VRU_-_Zandvoortweg,_Baarn_(BAA01_H_814).pdf	
1180316	7954641_1694007909454_Advies_melding_asbest_Van_Zandvoortweg_132-134a_Baarn.pdf	
1183700	Adviesbrief 2023-9-8 BAA23-0182 Zandvoortweg 132 Baarn_ondertekend, Bijlage bij e-mail CRK advies Zandvoortweg 132 Baarn	
1196776	Advies melding asbest Van Zandvoortweg 132-134a Baarn, Bijlage bij RUD Advies melding asbest Van Zandvoortweg 132-134a Baarn	
1196824	Advies stikstof nieuwbouw 5 woningen, Bijlage bij gedeelte van adviezen RE_behandeling Zandvoortweg 132 - Nieuw Beerestein in Baarn (H814) door RUD	
1205920	Ecologisch advies RUD 15-11-2023 Gemeente Baarn Nieuw Beerestein Baarn, Bijlage bij RUD ecologisch advies Zandvoortweg 132 akkoord	
1207636	Zandvoortweg 132 won type A DOber. gec. Gem. Baarn d.d. 30-11-2023	
1207657	Zandvoortweg 132 won type B DOber. gec. Gem. Baarn d.d. 30-11-2023	
1209746	21001_parkeer berekening Beerestein Baarn_01122023_G, Bijlage bij aanvullende gegevens Zandvoortweg RE_ Informatie over uw aanvraag (848611)	
1209747	21001_OLO_00_opstelplaats buitenunits WP_01122023, Bijlage bij aanvullende gegevens Zandvoortweg RE_ Informatie over uw aanvraag (848611)	
1209748	21001_OLO_01_detailaansluiting fundering_01122023, Bijlage bij aanvullende gegevens Zandvoortweg RE_ Informatie over uw aanvraag (848611)	