



Ontwerp Omgevingsvergunning

Datum besluit : 03 oktober 2023
Documentnummer BAG : 618459-1184252

Gezien de aanvraag:

Ingekomen datum : 10 januari 2023
Zaaknummer : 618459

Voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuwe stal op het perceel kadastraal bekend:

Gemeente : Baarn
Sectie : O
Perceelnummer(s) : 73
Plaatselijk bekend : Zuidereind 11 te Baarn

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 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

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 'Landelijk gebied';
- de te bebouwen grond daarin de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke en natuurlijke waarden' heeft;
- het bouwplan in strijd is met de regels, zoals deze zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' wat betreft : gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- de aanvraag derhalve gezien moet worden als verzoek om af te wijken van de regels, zoals deze zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied';
- onder de kop "Het afwijken van het bestemmingsplan" er verder wordt ingegaan op het afwijken van het bestemmingsplan.

❖ Commissie welstand

- het bouwplan op 3 mei 2023 is voorgelegd aan de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit Mooisticht;
- deze commissie op 11 mei 2023 over het bouwplan een positief advies heeft uitgebracht;
- 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
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 'Landelijk gebied';
- de te bebouwen grond daarin de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke en natuurlijke waarden' heeft;
- het bouwplan in strijd is met artikel 3 lid 2 sub a onder .1.a van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' voor wat betreft : gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- de aanvraag derhalve gezien moet worden als verzoek om af te wijken van artikel 3 lid 2 sub a onder 1 van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied';
- het niet mogelijk is om op basis van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' af te wijken van de eerder genoemde bestemmingsplanregel;
- het daarnaast niet mogelijk is om met toepassing van artikel 4 van Bijlage II van het besluit omgevingsrecht (Bor) af te wijken van de eerder genoemde bestemmingsplanregel aangezien het project gelegen is buiten de bebouwde kom, het bouwvolume en het oppervlak van de bestaande geitenstal worden vergroot en de geitenstal bestemd is voor permanent gebruik;
- 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 regels van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' ten behoeve van dit plan;
- voor de planologische afwijking een ruimtelijke onderbouwing van adviesbureau vanWestreenen B.V. met de omschrijving 'aanleg nieuwe stal' en datum 4 januari 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 10 oktober 2023 bereid is medewerking te verlenen aan de daarvoor vereiste planologische afwijking;
- de gemeenteraad op 22 november 2023 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht heeft afgegeven.



Voorschriften

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

Bouwbesluit 2012

- het bouwwerk moet voldoen aan de bepalingen zoals opgenomen in het 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;
- 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;
- 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 dient voorafgaande aan de start van de werkzaamheden archeologisch onderzoek gedaan te worden. Het archeologische rapport dient te zijn goedgekeurd door de Archeologische dienst van de gemeente Baarn voordat er kan worden begonnen met de werkzaamheden. Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet alsnog 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;
- bij het gereed melden van de bouwwerkzaamheden moet -middels het overleggen van stortbewijzen- worden aangegeven naar welke verwerkingsinrichting het gescheiden bouwafval is afgevoerd;
- Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden wordt geadviseerd onderzoek te verrichten naar kabels en leidingen in het terrein en afstemming te zoeken met de leidingbeheerders van de nutsvoorzieningen die in het terrein aanwezig zijn. Minimaal drie dagen voor de uitvoering van werkzaamheden nabij leidingen dient er een KLIC melding gedaan te worden;
- Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m3 afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd;
- **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.



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



Zienswijze mogelijkheid

Gedurende de termijn van terinzagelegging kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Dit kan schriftelijk bij Burgemeester en Wethouders van Baarn, postbus 1003, 3740 BA Baarn, o.v.v. 'zienswijze ontwerp omgevingsvergunning Zuidereind 11 te Baarn. Mondelinge zienswijzen kunnen (op afspraak) naar voren worden gebracht door contact op te nemen met de heer J-K. Rijsberman via telefoonnummer 035 – 5481 611. De tijdig ingediende zienswijzen worden betrokken bij de definitieve besluitvorming.

Bijbehorende stukken

Documentnummer	Omschrijving	Datum ingediend
927484	7498577_1673263699640_WW_Ruimtelijke_Onderbouwing_Breij.pdf	10 januari 2023
927491	7498577_1673362406213_publiceerbareaanvraag.pdf	10 januari 2023
1187748	7498577_1674637047749_202211BO-BREIJ-blad_1-v3.pdf	03 oktober 2023
1187749	7498577_1674637091428_202211BO-BREIJ-blad_2-v3.pdf	03 oktober 2023
945555	7498577_1674637111774_202211BO-BREIJ-blad_3.pdf	25 januari 2023
945556	7498577_1674637141371_202211BO-BREIJ-blad_4.pdf	25 januari 2023
945557	7498577_1674637532007_Bijlage_1._Plattegrondtekening_gewenste_bedrijfsopzet_V2.pdf	25 januari 2023
1063710	7498577_1682000884191_Toelichting_WABO_onderdeel_milieu_en_vvMER_Zuidereind_11_Baarn_V2.pdf	20 april 2023
1063711	7498577_1682000933165_1._Stadswerk_GEDRAGSCODE_soortbescherming_gemeenten_2020.pdf	20 april 2023
1063712	7498577_1682000933246_23VC037_FloraFauna_rapport_Zuidereind_11_te_Baarn_d.d._16-03-2023.pdf	20 april 2023
1063713	7498577_1682000933307_Bijlage_2._AERIUS-verschilberekening_V2.pdf	20 april 2023
1063714	7498577_1682000949748_Bijlage_1._AERIUS-berekening_Realisatiefase.pdf	20 april 2023



1063715	7498577_1682000949766_Rapportage_Beoordeling_Stikstofeffecten_Zuidereind_11_Baarn.pdf	20 april 2023
1063990	7498577_1682024090464_23-185_230420_const.opzet.pdf	20 april 2023
1064267	7498577_1682061310015_02P006215-RG-01_bestaande_sonderingen.pdf	21 april 2023
1107289	stempelakkoord commissie Ruimtelijke Kwaliteit	
1127391	Zuidereind 11 SO-constr. gec. Gem.Baarn +OPM d.d. 15-06-2023	
1171755	zaak 618459 advies RUD geen M.E.R. benodigd voor aangevraagde activiteit	