



Ontwerp Omgevingsvergunning

Datum besluit : 11 februari 2025
Documentnummer BAG : 873444-1531936

Gezien de aanvraag:

Ingekomen datum : 11 december 2023
Zaaknummer : 873444

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

Gemeente : Baarn
Sectie : O
Perceelnummer(s) : 272
Plaatselijk bekend : Zuidereind 27 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 activiteit:

- Bouw
- 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 'Landelijk gebied';
- de te bebouwen grond daarin de bestemming 'wonen' heeft;
- het bouwplan in strijd is met voornoemd bestemmingsplan;
- de aanvraag derhalve gezien moet worden als verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan;
- onder de kop "Het afwijken van het bestemmingsplan" wordt er verder ingegaan op het afwijken van het bestemmingsplan.

❖ Commissie welstand

- het bouwplan is voorgelegd aan de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit Mooisticht;
- deze commissie op 21 januari 2025 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 bodemonderzoek**

- Uw plan is voorgelegd aan De regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Utrecht en deze dienst heeft het volgende advies uitgebracht:
 - Het Verkennd bodemonderzoek stelt in voldoende mate de bodemkwaliteit van de locatie vast. Op basis van de beschikbare gegevens stemmen wij in met de conclusie dat er geen belemmeringen zijn voor het afgeven van een omgevingsvergunning. Wij onderschrijven dan ook de conclusie van de Ruimtelijke onderbouwing van buro SRO dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het onderhavig initiatief.

❖ **Stikstof**

- Uw plan is voorgelegd aan De regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Utrecht en deze dienst heeft het volgende advies uitgebracht:
 - Het aangeleverde stikstofonderzoek is goed uitgevoerd. De stikstofbijdrage van het project is op alle relevante rekenpunten gelijk aan of lager dan 0,00 mol/ha/j. Significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn daarom niet te verwachten. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project. Vervolgstappen in het kader van de natuurwetgeving zijn niet noodzakelijk

❖ **Ecologie**

- Uw plan is voorgelegd aan De regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Utrecht en deze dienst heeft het volgende advies uitgebracht:
 - De quickscan is deugdelijk uitgevoerd en maakt voldoende duidelijk dat aantasting van beschermde natuurwaarden niet aan de orde is. Er is voldoende aandacht besteedt aan beschermde soorten, natuurgebieden en houtopstanden. Overtreding van de natuurwetgeving is niet te verwachten bij uitvoer van de plannen. Gezien de uitkomsten van de quickscan is nader ecologisch onderzoek niet noodzakelijk.

❖ **Geluid**

- Uw plan is voorgelegd aan De regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Utrecht en deze dienst heeft het volgende advies uitgebracht:
 - De hoogste geluidsbelasting bedraagt 34 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5 dB, afkomstig van de Zuidereind. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh niet overschreden. De geluidsbelastingen liggen binnen de geluidsnormen uit de Wet Geluidhinder (Wgh). Op grond van de Wgh zijn de optredende geluidsbelastingen dan ook acceptabel. De gecumuleerde geluidbelasting voor wegverkeer bedraagt ten hoogste 39 dB. Gegeven deze lage geluidbelasting is een aanvullend geluidonderzoek naar de gevelisolatie om aan de eisen voor geluidwering conform het Bouwbesluit te voldoen, niet nodig.



❖ Brandveiligheid

- Uw plan is voorgelegd aan De Veiligheidsregio Utrecht (VRU) en deze dienst heeft het volgende advies uitgebracht:
 - Het geplande bouwwerk, zoals dat is weergegeven in de aanvraag, voldoet aan de genoemde regelgeving met betrekking tot brandveiligheid. Vanuit dit aspect bestaat er geen bezwaar tegen de gevraagde vergunning mits de voorwaarden die onder het kopje 'Voorwaarden' is opgenomen.

❖ Constructie bouwwerk

- Uw plan is voorgelegd aan de constructeur van de gemeente Baarn en deze heeft positief heeft geadviseerd;

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 'Wonen' heeft;
- het bouwplan in strijd is met voornoemd bestemmingsplan op grond van de volgende regel:

De op de plankaart voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen.

Binnen de bestemming 'Wonen' mag per bestemmingsvlak 1 woning worden gerealiseerd, dan wel niet meer dan het op de plankaart aangeduide aantal.

 - Het plan houdt in dat er een woning wordt gebouwd, waardoor er meer dan één woning op het perceel komt. Dit is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.
- het bouwplan in strijd is met artikel 9.2 uit de Interim omgevingsverordening van de provincie Utrecht. Dit artikel bepaalt dat het toevoegen van stedelijke functies in het Landelijk gebied niet is toegestaan. Een extra woning geldt als een stedelijke functie. Onder artikel 9.5 van de Interim omgevingsverordening is verstedelijking mogelijk, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden;
 - a. gelijktijdig met de verstedelijking wordt de ruimtelijke kwaliteit verhoogd;
 - b. bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten; en
 - c. belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast;
- het plangebied in het bebouwingslint langs het Zuidereind ligt, de aanvrager bereid is om een verplichting aan te gaan tot het aanleggen en in stand houden van de benodigde verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, uit onderzoek blijkt dat omringende functie niet worden aangetast door de ontwikkeling;
- 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 'Landelijk gebied' 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 SRO voor ruimtelijke ordening en advies van 15 maart 2024 is aangeleverd en dat uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
 - Deze ruimtelijke onderbouwing ook een beeldkwaliteitsparagraaf bevat met een beschrijving van de wijze waarop de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd. Hiermee voldoet het plan aan de eisen uit artikel 9.5 uit de Interim omgevingsverordening en kan het plan ontheffing krijgen van het verstedelijkingsverbod. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit worden als voorwaardelijke verplichting in de vergunning opgenomen waarmee instandhouding wordt verzekerd.
- het college op d.d. 12-03-2024 bereid is medewerking te verlenen aan de daarvoor vereiste planologische afwijking;
 - de gemeenteraad op d.d. 24-04-2024 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)

1. het bouwwerk moet voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit 2012;
2. 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;
3. bij het gereed melden van de bouwwerkzaamheden moet -middels het overleggen van stortbewijzen- worden aangegeven naar welke verwerkingsinrichting het gescheiden bouwafval is afgevoerd;
4. de eventuele verplichtingen opgesomd in het bijgevoegde memo van de brandweer moeten in dit bouwplan worden opgevolgd;
5. de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit zoals vastgelegd in paragraaf 2.2 van de bijgevoegde Ruimtelijke onderbouwing zijn voorwaardelijk voor het verlenen van medewerking aan het bouwen van de nieuwe woning. Aanvrager en haar rechtsopvolgers dienen de maatregelen voor het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit uit te voeren voor de start van de bouwwerkzaamheden van de woning en dienen de maatregelen ten allen tijde te onderhouden en in stand te houden. Dit betreft in ieder geval de aanplant en onderhoud van 8 eiken, 10 elzen, een hazelaar, een vlierbes, twee lijsterbessen en vijf knotwilgen. Aanvrager en haar rechtsopvolgers dienen deze nieuwe bomenrij te onderhouden en in het geval van afsterven moet er binnen één jaar herplant met een vergelijkbare boom plaatsvinden.
6. Op basis van het verkennend booronderzoek dat op de locatie is uitgevoerd dient ná de sloop, maar voor de start van de bouw er een archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd te worden. Voor deze archeologische begeleiding dient een Programma van Eisen te worden opgesteld en goedgekeurd door de gemeente Baarn. Het vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd voordat er wordt gestart met de graafwerkzaamheden voor de bouw.

Brandveiligheid:

7. Om volledig te kunnen beoordelen of het bouwwerk voldoet aan de technische voorwaarden van het Bouwbesluit 2012, inclusief de door het Bouwbesluit aangestuurde normen en richtlijnen, moeten de volgende gegevens ten minste **drie weken voor de start** van de uitvoering aan de Veiligheidsregio worden voorgelegd:
 - a. De brandveiligheid en rookproductie van de volgende toegepaste materialen conform Bouwbesluit 2012 afdeling 2.8 en 2.9:
 - De houten gevelbetimmering moet aan brandklasse D voldoen. Een rapport hiervan moet worden overlegd.
 - b. Een tekening van het bij het bouwwerk behorende terrein met daarop aangegeven conform Bouwbesluit 2012 artikel 6.29, 6.30 en afdeling 6.8:
 - De plaats van bluswatervoorzieningen.
 - De plaats en uitvoering van de bluswatervoorziening moet in overleg met Veiligheidsregio Utrecht, afdeling Voorbereiding Incidentbestrijding, team Operationele Voorbereiding (opv@vru.nl) worden bepaald.
 - c. Indien de bewoner/eigenaar gebruik wil maken van de aanwezige vijver dient deze aan de volgende voorwaarden te voldoen;
 - Bereikbaar zijn voor blusvoertuigen met een gewicht van 15 ton*
 - Tot 4 meter te benaderen (voorzien van graskeien)
 - Opstelplaats hebben, zie voor afmetingen hieronder.
 - o De opstelplaatsen van brandweervoertuigen.
 - o Voor een tankautospuiter kunnen de volgende afmetingen worden aangehouden voor
 - o een opstelplaats
 - o - een breedte van 4,5 meter;



- - een lengte van 10 meter;
 - - een vrije doorgangshoogte van 4,2 meter;
 - - bestand tegen het maatgevende totaal gewicht van de basisvoertuigen die bij een Veiligheidsregio in gebruik zijn. In de regel is dit minimaal 15 ton.
- Voldoende aanvoer van water (minimaal 1000 l/min gedurende 2 uur)
- Jaarlijks schoon gehouden te worden
- Altijd ijsvrij dient te 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.

Burgerlijk Wetboek

Ook moet u rekening houden met de regels die in het Burgerlijk Wetboek staan. Deze gelden voor burens onderling en hebben vaak te maken met het voorkomen van hinder. Het Burgerlijk Wetboek heeft ook bouwregels, bijvoorbeeld dat binnen 2 meter van de gezamenlijke erfgrens ramen, andere muuropeningen, balkons en dergelijke niet zijn toegestaan. Dit geldt alleen als deze uitzicht bieden op het erf van de burens. Het is toegestaan dat burens onderling iets anders afspreken.

Veiligheidsmaatregelen

Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en/of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Openbare grond gebruiken

Gaat u bouwen, slopen of onderhoud plegen aan uw pand?

En wilt u de stoep of een groenstrook gebruiken voor containers, steigers, hekken of loodsen? Of wilt u een (bouw)kraan plaatsen op de openbare weg? Doe dan eerst een 'melding ingebruikname openbare grond' of u de grond mag gebruiken en onder welke voorwaarden. Soms moet eerst een verkeersbesluit worden genomen voordat u een container, hekwerk of 6 bouwkraan tijdelijk op de straat mag zetten. Kijk voor meer informatie op <https://www.baarn.nl/omgevingsvergunning>

Afval scheiden

Op de bouwplaats moet het bouwafval worden gescheiden volgens de eisen zoals genoemd in de artikelen 7.25 en 7.26 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (BbL).



gemeente Baarn

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 ontwerpvergunning Zuidereind 27'. Mondelinge zienswijzen kunnen op afspraak naar voren worden gebracht door contact op te nemen met de heer J. Bosman via telefoonnummer 035 – 5481611. De tijdig ingediende zienswijzen worden betrokken bij de definitieve besluitvorming.

Bijbehorende stukken

Documentnummer	Omschrijving	Datum ingediend
1214269	8250379_1702302398187_papierenformulier.pdf	11-12-2023
1334438	Bewijslast BENG - energielabel	03-07-2024
1334439	Bijlage 1. Akoestisch onderzoek wegverkeer 29-02-2024 (1)	03-07-2024
1334440	Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek Zuidereind 27 08-02-2024	03-07-2024
1334441	Bijlage 3. Quickscan Wnb Zuidereind 27 Baarn 08-02-2024	03-07-2024
1334442	Bijlage 4. Archeologisch onderzoek 01-03-2024	03-07-2024
1334443	CONSTRUCTIEBEREKENINGEN	03-07-2024
1334444	Gevelaanzichten-vanaf-Zuidereind_bestaand_en_Nieuw_26022024	03-07-2024
1334445	geveloverzichten_Ontwerp_02072024	03-07-2024
1334446	Overzicht_gevels-plattegronden-doorsneden__02072024	03-07-2024
1334447	Rapportage BB BENG MPG berekening	03-07-2024
1334448	Rapportage stikstofberekening	03-07-2024
1334449	Ruimtelijke onderbouwing Zuidereind 27 Baarn (3)	03-07-2024
1334450	Situatie_blad 05_15042024	03-07-2024
1334451	Warmteverlies en Koellast Type C	03-07-2024