



Ontwerp Omgevingsvergunning

Datum besluit : 6 april 2023
Documentnummer BAG : 570473-1045675

Gezien de aanvraag:

Ingekomen datum : 22 november 2022
Zaaknummer : 570473

Voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van vijf woningen op het perceel kadastraal bekend:

Gemeente : Baarn
Sectie : M
Perceelnummer(s) : 4482
Plaatselijk bekend : van Galenlaan 3 B 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 (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 'Eemdal';
- de te bebouwen grond daarin de bestemming 'Agrarisch Kwekerij' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2' heeft;
- het bouwplan in strijd is met de regels, zoals deze zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Eemdal' voor wat betreft:
 - het gebruiken van de gronden voor 'wonen' en 'tuinen' met de daarbij behorende bouwwerken;
- de aanvraag derhalve gezien moet worden als verzoek om af te wijken van de regels, zoals deze zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Eemdal';
- 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 1 februari 2023 over het bouwplan een positief advies heeft uitgebracht;
- haar advies als volgt luidt:

“Aan ons is een definitief uitgewerkt ontwerpvoorstel voorgelegd voor het realiseren van vijf woningen op een binnenterrein gelegen aan de Van Galenlaan. In het kader van een principe aanvraag voor dit plan is eerder met voornoemd schrijven uitgebreid door de commissie gereageerd. Op grond van de nu voorliggende stukken constateren wij dat op een positieve wijze tegemoet gekomen wordt aan de eerdere opmerkingen. Wij concluderen daarom dat het plan voldoet aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de vastgestelde Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Baarn”

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

❖ Waarde-Archeologie-2

Uit het archeologische rapport blijkt dat het bouwplan voldoet aan de regels behorende bij de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ van het vigerend bestemmingsplan ‘Eemdal’.

❖ 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

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 ‘Eemdal’;
- de te bebouwen grond daarin de bestemming ‘Agrarisch Kwekerij’ en de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ heeft;
- het bouwplan in strijd is met de regels, zoals deze zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan ‘Eemdal’ voor wat betreft:
 - het gebruiken van de gronden voor ‘wonen’ en ‘tuinen’ met de daarbij behorende bouwwerken;
- de aanvraag derhalve gezien moet worden als verzoek om af te wijken van de regels van het geldende bestemmingsplan ‘Eemdal’;
- 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 het geldende bestemmingsplan ‘Eemdal’;
- 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 bouwplan passend is binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en voorziet in een grote behoefte;

stedenbouw

- De vijf woningen bestaande uit één bouwlaag en een kap ruimtelijk en stedenbouwkundig passend zijn binnen de bestaande context;

verkeer en parkeren

- er met 11 parkeerplaatsen ruimschoots in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien conform de Nota Parkeernormen 2014-2019;
- De verkeersaantrekkende werking van het bouwplan minder is dan de verkeersaantrekkende werking van de bestaande planologische mogelijkheden;

veiligheid

- het perceel goed bereikbaar is voor de hulpdiensten en de VRU positief heeft geadviseerd op het bouwplan;
- Externe veiligheid geen belemmering vormt voor het bouwplan. Er zijn geen risicobronnen aanwezig in de directe omgeving van het plangebied;

natuur

- het bouwplan niet leidt tot een toename van stikstof op Natura-2000 gebieden;
- het bouwplan geen invloed heeft om beschermde soorten;

milieu

- er sprake is van een goed akoestisch klimaat ter plaatse van de vijf woningen;
- het bouwplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging en de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de eisen;
- de bodemkwaliteit niet in de weg staat aan het bouwplan;
- het plangebied is gelegen buiten de richtafstanden van bedrijven in de omgeving;

archeologie en cultuurhistorie

- het plangebied niet is gelegen in een beschermd dorpsgezicht;
- er in het plangebied geen monumenten aanwezig zijn.;
- het plangebied een grotendeels lage archeologische verwachtingswaarde heeft;
- de diepte van de bodemmingrepen in het deel met een hogere archeologische verwachtingswaarde beperkt zijn.

water

- uit de digitale watertoets blijkt dat het aspect water niet in de weg staat aan het bouwplan.
- het college op 11 april 2023 heeft besloten om medewerking te verlenen aan het plan;
- voor de planologische afwijking een ruimtelijke onderbouwing met de titel '5 woningen op perceel Van Galenlaan 3B, Baarn' van Maart 2023 is aangeleverd en akkoord bevonden;
- de gemeenteraad op 31 mei 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)

- de voor de bouw noodzakelijke gewichtsberekening moet uiterlijk vier weken voor begin van de bouwwerkzaamheden ter controle worden ingediend via het Omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl);
- 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;
- i.v.m. archeologisch bodemonderzoek) gezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een 'toeval vondst' wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van dit grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap;
- bij het gereed melden van de bouwwerkzaamheden moet -middels het overleggen van stortbewijzen- worden aangegeven naar welke verwerkingsinrichting het gescheiden bouwafval is afgevoerd;
- **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.



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 Plataanlaan 57-69 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
875931	7408291_1669131871839_Bijlage_1_Participatieverslag.pdf	22 november 2022
875932	7408291_1669131909064_Bijlage_2_Ontwerpvarianten.pdf	22 november 2022
875933	7408291_1669131944776_Bijlage_3_Verkennend_bodemonderzoek_NEN_5740.pdf	22 november 2022
875934	7408291_1669131970314_Bijlage_4_Asbestinventarisatie.pdf	22 november 2022
875936	7408291_1669132038879_Bijlage_6_Watertoets.pdf	22 november 2022
875937	7408291_1669132062269_Bijlage_7_Verkennend_archeologisch_onderzoek.pdf	22 november 2022
875938	7408291_1669132093861_Bijlage_8_Quickscan_ecologie.pdf	22 november 2022
875941	7408291_1669132420351_22186_Rap._Milieuprestatie_van_Galenlaan_3b_te_Baarn.pdf	22 november 2022
875946	7408291_1669132845997_van_Galenlaan_3b_Baarn_MOR_constructie.pdf	22 novem



		ber 2022
875948	7408291_1669133068330_publiceerbareaanvraag.pdf	22 novem ber 2022
941172	7408291_1669132493168_2205_hoeveelheden_woningen	22 novem ber 2022
956377	7408291_1675235192223_AWVan_Galenlaan_23-01-31incl_bijlagen.pdf	1 februar i 2023
1004610	7408291_1677683332260_22106.02_memo_stikstofdepositie_Van_Galenlaan_3B_Baarn_1_maart_2023.pdf	1 maart 2023
1004611	7408291_1677683385361_AERIUS_projectberekening_20230228062904_gebruiks faseRQXKeeoiXT7k.pdf	1 maart 2023
1004612	7408291_1677683418215_AERIUS_projectberekening_20230228063051_aanlegfa seRzmWmiPe4FfP.pdf	1 maart 2023
1009210	7408291_1678094695786_Van_Galenlaan_3B_Ruimtelijke_onderbouwing_maart _2023.pdf	6 maart 2023
1012807	7408291_1678280130169_van_galanlaan_3b_tekeningensetmrt2023.pdf	8 maart 2023
1012808	7408291_1678280216815_rapport_update_bb_berekeningen_geregistreerd_v_ga lenlaan_te_baarn44186.pdf	8 maart 2023