



<i>inlichtingen bij</i>	R. Wiebers	RV & O B.V.
<i>team</i>	Ontwikkeling ruimte & omgeving	De heer J.B. van Santen
<i>doorkiesnummer</i>		Kerkstraat 87
<i>ons kenmerk</i>	956610-1534982	3764 CS SOEST

datum 24 januari 2025
onderwerp het realiseren van twee woningen, Zandvoortweg 140 te Baarn

Geachte heer Van Santen,

Op 30 mei 2024 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van twee woningen aan: Zandvoortweg 140 in Baarn, kadastraal bekend als: gemeente Baarn, sectie H , nummer 3384 en 3385 .

Uw aanvraag is bij ons bekend onder nummer 956610 en in het Omgevingsloket onder nummer 2024053000521.

Documentnummer BAG: 956610-1534982.

Besluit

Wij verlenen u de omgevingsvergunning om uw plan voor het realiseren van twee woningen uit te voeren voor de volgende activiteit:

- ❖ De 'omgevingsplanactiviteit' voor de bouw van 2 vrijstaande woningen.
- ❖ De kapactiviteit voor Houtopstand vellen.
- ❖ De activiteit voor het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen.

De voorschriften bij deze vergunning, de beoordeling en de uitleg van dit besluit kunt u lezen in de bijlagen.

Documenten bij de vergunning

De hieronder genoemde bijlagen maken deel uit van dit besluit.

Bijlage 1: beoordeling en uitleg van dit besluit

Bijlage 2: voorschriften bij dit besluit

Bijlage 3: documentenlijst

Bijlage 4: Formulier start van de werkzaamheden

Bijlage 5: Formulier einde van de werkzaamheden

Informereren

Informeer uw buurt voordat u gaat beginnen.

Publicatie

Ons besluit publiceren wij op Overheid.nl. Dit is verplicht.



Kosten

Binnenkort ontvangt u de factuur voor het behandelen van uw aanvraag.

Wet- en regelgeving

Wij hebben gebruik gemaakt van onderstaande wet- en regelgeving, meer informatie hierover kunt u lezen op <https://wetten.overheid.nl/zoeken>:

- Artikel 8.0a, lid 1 of 2, artikel 8.3b, artikel 8.74b en artikel 8.80 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om uw aanvraag te toetsen.
- Artikel 5.1 van de Omgevingswet, voor de omgevingsvergunningplicht.
- Het Omgevingsplan gemeente Baarn.
- De Nota Ruimtelijke Kwaliteit.
- De Verordening Fysieke Leefomgeving.
- Artikel 16.79, lid 2 van de Omgevingswet de datum dat dit besluit van kracht is.
- Artikel 16.79, lid 4 van de Omgevingswet het besluit wordt niet van kracht totdat een beslissing is gedaan op het verzoek om voorlopige voorziening.
- Artikel 3:40 en 3:41 van de Algemene wet bestuursrecht om dit besluit bekend te maken.
- Artikel 7:1, lid 1 en 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht om bezwaar te maken.
- Hoofdstuk 6 van de Algemene wet bestuursrecht over de aanvang en termijnen, de regels voor de inhoud en inleveren bij bevoegd gezag van het bezwaarschrift.

Niet eens met dit besluit?

U en anderen die belang hebben bij uw plan kunnen bezwaar maken tegen dit besluit. Bent u het niet eens met ons besluit? Neem contact met ons op. Wij leggen het besluit uit.

Bent u het alsnog niet eens met dit besluit, dan kunt u bezwaar maken. Doe dit dan binnen zes weken na de datum van dit besluit.

U kunt online bezwaar maken via www.baarn.nl/bezwaar-maken of u kunt een brief sturen naar het college van burgemeester en wethouders van Baarn, Postbus 1003, 3740 BA Baarn. Zet in uw brief uw naam, adres, woonplaats en de datum. Geef duidelijk aan tegen welk besluit u bezwaar maakt. Leg uit waarom u het niet eens bent met het besluit en zet uw handtekening onder de brief.

Wordt er door anderen bezwaar gemaakt, dan laten wij u dit weten. Gebeurt dit niet? Dan hoort u niets van ons.

Het besluit wordt van kracht een dag na de datum van dit besluit. U mag uw plan dan uitvoeren. Houd er wel rekening mee dat er nog bezwaar kan worden gemaakt tegen uw plan. Dit kan gevolgen hebben voor uw plan.

Heeft u of iemand anders een bezwaar ingediend bij de gemeente en er is er sprake van spoed? Dan kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Utrecht. De procedure hiervoor kunt u lezen op www.rechtspraak.nl. De bezwaartermijn duurt zes weken vanaf de datum van dit besluit.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Baarn,



R. Wiebers
Medewerker vergunningverlening



Bijlage 1: Beoordeling en uitleg van dit besluit

Per activiteit wordt in deze bijlage aangegeven aan welke regels de aanvraag is getoetst en wat de beoordeling daarvan is. Het gaat om de volgende activiteit:

- ❖ De 'omgevingsplanactiviteit' voor de bouw van 2 vrijstaande woningen.
 - ❖ De kapactiviteit voor Houtopstand vellen.
 - ❖ De activiteit voor het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen.
-
- ❖ **Omgevingsplanactiviteit**
 - De omgevingsplanactiviteit is getoetst aan het Omgevingsplan gemeente Baarn, deelgebied 'Baarn Noord'.
 - De gronden hebben daarin de bestemming Wonen. Het plan voldoet aan de voorschriften van de bestemming Wonen (artikel 15.2.1) van het bestemmingsplan Baarn Noord.
 - **Advies Mooisticht BAA24-0147-1**

Het bouwplan is voorgelegd aan de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit: "Mooisticht";

Deze commissie op 30 augustus 2024 over het bouwplan een positief advies heeft uitgebracht met voorwaarde:

Op grond van de voorgelegde stukken constateren wij dat op een positieve wijze op onze voorwaarden is gereageerd. O.a. de hoek van woning A is nu in metselwerk voorgesteld. Wij reageren daarom positief op de nu voorgelegde definitieve aanvraag. Wel wordt gevraagd om de definitieve materialisatie van de woning te laten bemonsteren en ter goedkeuring aan de commissie voor te leggen.

Concluderend is de commissie is op grond van de ingediende gegevens van mening dat het plan onder voorwaarde voldoet aan de gemeentelijke beleidsregels over het uiterlijk van bouwwerken. Als voorwaarde wordt geadviseerd de definitieve materialisatie te laten bemonsteren en ter goedkeuring voor te leggen aan de commissie.

De ingediende monsters zijn voorgelegd aan de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit "Mooisticht";

In aansluiting op ons advies 30.08.2024 zijn gevraagde materialen ter goedkeuring voorgelegd en door de commissie akkoord bevonden waarmee op de aanvraag positief geadviseerd wordt.

Het college van burgemeester en wethouders heeft dit advies overgenomen;
 - **Advies RUD 15-8-24**

Conclusie en advies

 - Voor bodem moet er een aanvullend asbestonderzoek worden uitgevoerd conform NEN5707, omdat er een verdenking op asbest is geconstateerd in het aangeleverd bodemonderzoek. Daarnaast zullen, wanneer er in de toekomst grond zal worden toegepast, de analyseresultaten aan het Besluit bodemkwaliteit moeten worden getoetst. Tot slot wordt er aangeraden om de gebruiksadviezen voor deze locatie op te volgen omdat er ongecorrigeerde gehalten aan lood zijn gemeten.
 - Voor stikstof wordt geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering vormt voor de plannen.



- Voor ecologie geldt dat er op basis van de QuickScan geen aanvullend ecologisch onderzoek nodig is. Wel wordt er geadviseerd te starten met de werkzaamheden buiten het broedseizoen. Buiten de zorgplicht die altijd van kracht is voor flora en fauna, heeft het aspect ecologie geen belemmering voor de plannen.
 - Voor externe veiligheid en milieuzonering geldt dat er geen belemmeringen zijn voor dit initiatief.
 - Voor geluid is geen akoestisch geluidsonderzoek aangeleverd. Voor dit milieuthema kunnen wij daarom ook geen beoordeling geven. Er wordt geadviseerd een aanvullend akoestisch onderzoek uit te voeren.
- **Advies Kappen**
BESLUIT: VERLENING 2 BEUKEN, 1 KASTANJE, 3 BERKEN EN EEN ESDOORN, ZOALS AANGEGEVEN IN DE BOMEN EFFECT ANALYSE , HERPLANT 4 BOMEN. HET PERCEEL GEEFT VOLDOENDE RUIMTE OM 4 BOMEN TOT VOLLE WASDOM UIT TE LATEN GROEIEN

Voorschriften

Herplantplicht

Bij het kappen van een boom geldt in de gemeente Baarn in de regel een herplantplicht. Doel daarvan is het in stand houden van het bomenbestand in onze gemeente en bij te dragen aan het verjongen daarvan. Ook bij de kap van de risicobomen maken we gebruik van kans om de diversiteit en duurzaamheid van de bomen in Baarn te vergroten. Zo worden voor de herplant jonge bomen gekozen die beter bestand zijn tegen hitte en droogte. Het kan voorkomen dat er ter plaatse helaas geen boom kan worden terug geplant, bijvoorbeeld vanwege de ligging van kabels en leidingen in de grond of omdat er weinig groeiruimte is. In die gevallen wordt een alternatieve locatie in de directe omgeving gezocht, of er wordt een bijdrage gestort in het Baarnse Bomenfonds, waarmee op andere plekken nieuwe bomen worden herplant.

Wij verbinden aan deze vergunning op grond van artikel 8.6 van de Flo Baarn het volgende voorschrift: Wij leggen u een herplant-/instandhoudingsplicht op. Bij uitvoering van de herplantplicht bent u gehouden om de volgende voorschriften in acht te nemen:

- Er wordt een herplant- met instandhoudingsplicht opgelegd voor 4 bomen. Het perceel geeft voldoende ruimte om 4 bomen tot volle wasdom uit te laten groeien. Hierbij gaat het om bomen van de 2e grootte of 1e grootte. Alle bomen hebben een omtrekmaat van minimaal 18-20 cm gemeten op 100 cm boven het maaiveld;
- De herplant dient uitgevoerd te zijn bij de oplevering van de bebouwing.

Wet Natuurbescherming:

Op grond van de Natuurbeschermingswet mogen beschermde inheemse diersoorten, hun nesten, rustplaatsen en eieren niet worden verstoord of beschadigd of gedood. Vooral in de broedperiode (globaal van half maart tot half juli) mogen bomen waar een nest in voorkomt niet worden gesnoeid of gekapt. Voorafgaand aan kap- of snoeiwerkzaamheden moet bovendien gecontroleerd worden of er geen vleermuizen of andere aan holten gebonden dieren aanwezig zijn.

- **Advies verkeer**
het plan voldoet aan de parkeernorm van 1,9 per woning en 0,3 bezoekersaandeel in de openbare ruimte. Omdat de uitrit direct op het plateau van het kruispunt komt, snappen wij de afwijkende kleur, zodat het doorlopende trottoir duidelijk is.



Wij gaan ervan uit dat de parkeervakken voldoen aan de formaten zoals gesteld in de parkeernormennota.



Bijlage 2: Voorschriften

❖ Omgevingsplanactiviteit

Bouwactiviteit (artikel 5.1., lid 1, sub a omgevingswet)

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende documenten op het terrein aanwezig:

- a. de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit;
- b. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en meldingen.

U mag nog niet direct beginnen met de werkzaamheden

Voordat u start met de werkzaamheden hebt u nog, voor zover wij kunnen nagaan, de volgende meldingen, vergunningen of toestemmingen nodig:

- **Bouwactiviteit (technisch) – Melding**

Dit betekent dat u een kwaliteitsborger moet inschakelen. De kwaliteitsborger controleert of uw bouwwerk voldoet aan minimale technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De kwaliteitsborger zal hiervoor kosten in rekening brengen. Meer informatie vindt u op www.tlokb.nl/kwaliteitsborging. U vindt daar een lijst met bedrijven die deze controle mogen uitvoeren. Wij hebben niet getoetst of uw bouwwerk voldoet aan technische eisen.

Voor bodem moet er een aanvullend asbestonderzoek worden uitgevoerd conform NEN5707, omdat er een verdenking op asbest is geconstateerd in het aangeleverd bodemonderzoek.

Er moet voor start van de werkzaamheden een ‘klic-melding worden uitgevoerd.

Voordat u start met de werkzaamheden moet u met ons overleggen of er rooilijnen of bebouwingsgrenzen moeten worden uitgezet op het bouwterrein.

Als er (graaf-) werkzaamheden plaatsvinden in de buurt van de op het terrein aanwezige waterleidingen, brandput en waterafsluiters moet er toestemming zijn van de nutsbedrijven voor deze werkzaamheden.

Als er bij graafwerkzaamheden ‘archeologische bodemvondsten’ worden aangetroffen, bent u verplicht om dit te melden bij het Ministerie van Onderwijs, cultuur en Wetenschap.

Het bouwwerk moet voldoen aan de eisen die zijn opgenomen in hoofdstuk 3 tot en met hoofdstuk 7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

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

Aandachtspunten

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

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.

Flora en fauna

Het geldende Besluit activiteiten leefomgeving beschermt de plant- en diersoorten die vrij in het wild leven. Dit besluit geldt in heel Nederland. In deze regeling is een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat planten en dieren moeten worden beschermd. 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.

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'. U hoort van ons of u de grond mag gebruiken en onder welke voorwaarden. Soms moet eerst een verkeersbesluit worden genomen voordat u een container, hekwerk of bouwkraan tijdelijk op de straat mag zetten. Kijk voor meer informatie op <https://www.baarn.nl/omgevingsvergunning>.

Begin binnen één jaar met uw werkzaamheden

Doet u dat niet dan hebben wij de mogelijkheid om de vergunning in te trekken. Kunt u niet op tijd beginnen? Maak dan afspraken met Toezicht en Handhaving.



Bijlage 3: Documenten bij de vergunning

Bijbehorende stukken

Documentnummer	Omschrijving	Datum ingediend
1311713	Samenvatting	03-06-2024
1489769	Advies MooiSticht BAA24-0147 voor de samenwerking SAM-54273 (1).pdf	11-12-2024
1535298	Advies MooiSticht BAA24-0147 voor de samenwerking SAM-99293.pdf	23-01-2025
1311715	Situatietekening bestaand 42-019-BA-01-01.pdf	03-06-2024
1311723	Situatietekening nieuw 42-019-BA-01-02-A.pdf	03-06-2024
1355840	gevelaanzichten en plattegronden aanvulling 26072024 42-019-BA-02-02-A bouwnummer 2.pdf	29-07-2024
1355839	gevelaanzichten en plattegronden aanvulling 26072024 42-019-BA-02-01-A bouwnummer 1.pdf	29-07-2024
1311739	Detailboek woning 2 42-019-BA-05-02.pdf	03-06-2024
1311741	Detailboek woning 1 42-019-BA-05-01.pdf	03-06-2024
1311718	Quickscan ecologie - Zandvoortweg 140 te Baarn.pdf	03-06-2024
1311716	Bodemonderzoek - Zandvoortweg 140 te Baarn.pdf	03-06-2024
1311722	Archeologisch onderzoek - Zandvoortweg 140 te Baarn.pdf	03-06-2024
1311721	AERIUS_projectberekening_20230206135657_Zandvoortweg 140 Gebruiksfasen.pdf	03-06-2024
1311719	AERIUS_projectberekening_20230206135639_Zandvoortweg 140 Aanlegfase.pdf	03-06-2024
1392571	Advisering milieuaspecten Zandvoortweg 140 Baarn.pdf	07-09-2024
1355847	aanvulling 26072024 42-019-K&M-BNR02-A Kleur en materiaalstaat bouwnummer 2.pdf	29-07-2024
1355846	aanvulling 26072024 42-019-K&M-BNR01-A Kleur en materiaalstaat bouwnummer 1.pdf	29-07-2024
1436037	AANVULLEND 23-10-2024 20241017 Verhardingen ontwerp 23425.01.VERH.VO.Wijz.B.pdf	23-10-2024
1462794	AANVULLEND 20241118 BEA rapportage Zandvoortweg 140 - Baarn 24-10.12.pdf	18-11-2024
1535297	Advies Groen inhoudelijk (956610)	05-12-2024



Bijlage 4: Start van de werkzaamheden

Ondergetekende geeft kennis van aanvang van de werkzaamheden voor:

Omgevingsvergunning : 956610
Omschrijving : het realiseren van twee woningen
Naam : De heer J.B. van Santen
Bouwadres : Zandvoortweg 140 te Baarn
Sectie :
Nummer(s) :

Datum aanvang :

Handtekening :

Melding indienen bij de gemeente

U kunt dit ondertekende formulier digitaal versturen naar gemeente@baarn.nl onder vermelding van de bovenstaande gegevens of per post versturen naar:

Gemeente Baarn
t.a.v. Toezicht en Handhaving
Antwoordnummer 17
3740 BA Baarn
(geen postzegel benodigd)



Bijlage 5: Einde van de werkzaamheden

Ondergetekende geeft kennis van aanvang van de werkzaamheden voor:

Omgevingsvergunning : 956610
Omschrijving : het realiseren van twee woningen
Naam : De heer J.B. van Santen
Bouwadres : Zandvoortweg 140 te Baarn
Sectie :
Nummer(s) :

Datum aanvang :

Handtekening :

Melding indienen bij de gemeente

U kunt dit ondertekende formulier digitaal versturen naar gemeente@baarn.nl onder vermelding van de bovenstaande gegevens of per post versturen naar:

Gemeente Baarn
t.a.v. Toezicht en Handhaving
Antwoordnummer 17
3740 BA Baarn
(geen postzegel benodigd)