



inlichtingen bij R. Wiebers
team Ontwikkeling ruimte & omgeving
doorkiesnummer
ons kenmerk 1082100-1510117

De heer J. Kupers
Diepeweg 39
1211 AE HILVERSUM

datum 3 januari 2025
onderwerp het herstellen van de oorspronkelijke situatie, het aanbrengen van een spouwmuur. Tevens het gebruik van het gehele pand wijzigen naar wonen., Bosstraat 5 te Baarn

Geachte heer Kupers,

Op 7 november 2024 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het herstellen van de oorspronkelijke situatie, het aanbrengen van een spouwmuur. Tevens het gebruik van het gehele pand wijzigen naar wonen. aan: Bosstraat 5 in Baarn.

Uw aanvraag is bij ons bekend onder nummer 1082100 en in het Omgevingsloket onder nummer 2024110701246.

Documentnummer BAG: 1082100-1510117.

Besluit

Wij verlenen u de omgevingsvergunning voor uw plan voor het herstellen van de oorspronkelijke situatie, het aanbrengen van een spouwmuur. Tevens het wijzigen van het gebruik van het gehele pand naar wonen, met de volgende activiteiten:

- ❖ De 'omgevingsplanactiviteit' voor het terug brengen naar de oude staat met een spouwmuur tussen de 2 woningen. Daarnaast het gebruik terug brengen naar geheel wonen..
- ❖ De technische bouwactiviteit voor het terug brengen naar de oude staat met een spouwmuur tussen de 2 woningen. Daarnaast het gebruik terug brengen naar geheel wonen..

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

Informeren

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 lid 1 onder a van de Omgevingswet, voor de omgevingsvergunningplicht.
- Artikel 5.1 lid 2 onder a 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 activiteiten:

- ❖ De 'omgevingsplanactiviteit' voor het terug brengen naar de oude staat met een spouwmuur tussen de 2 woningen. Daarnaast het gebruik terug brengen naar geheel wonen..
- ❖ De technische bouwactiviteit voor het terug brengen naar de oude staat met een spouwmuur tussen de 2 woningen. Daarnaast het gebruik terug brengen naar geheel wonen..

- ❖ **Omgevingsplanactiviteit**
 - De omgevingsplanactiviteit is getoetst aan:
 - Omgevingsplan gemeente Baarn, deelgebied 'Baarn Centrum'
 - De Nota Ruimtelijke Kwaliteit
 - De Verordening Fysieke Leefomgeving Baarn

 - **Omgevingsplan gemeente Baarn**
 - Het plan ligt binnen het omgevingsplan, deelgebied 'Baarn Centrum';
 - De gronden hebben daarin de bestemming (toegekende functies):
 - Gemengd - 6en de dubbelbestemming:
 - Waarde - Archeologie

 - **Nota Ruimtelijke Kwaliteit**
 - Het bouwplan is voor advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 'Mooisticht';
 - Deze commissie heeft positief advies gegeven op 27 december 2024;
 - Het college van burgemeester en wethouders heeft dit advies overgenomen.

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

- ❖ **Technische bouwactiviteit**
 - De technische bouwactiviteit is getoetst aan de volgende regels:
 - Besluit bouwwerken leefomgeving

 - **Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)**
 - Het is aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan de voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Let op: u bent en blijft er zelf verantwoordelijk voor dat het bouwwerk voldoet aan deze regelgeving.



Bijlage 2: Voorschriften

❖ Omgevingsplanactiviteit

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

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

❖ Technische bouwactiviteit

- 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 mag pas worden gestart met de bouwwerkzaamheden als de noodzakelijke constructieberekeningen en -tekeningen zijn goedgekeurd door de constructeur van de gemeente Baarn.
- De op de tekening weergegeven rookmelders moeten voldoen aan en geplaatst zijn volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.
In de volgende ruimten moet een rookmelder conform de NEN 2555 worden bijgeplaatst:
 - in de woon / eetkamer van woning 1.
 - in de woonkamer van woning 2.

Er moet voor start van graafwerkzaamheden een klic-melding worden gedaan.

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
1454673	Samenvatting	11-11-2024
1454674	2409 OM 601.pdf Bestaand	11-11-2024
1454681	2409 OM 602.pdf Nieuw	11-11-2024
1454677	2409 OM 101.pdf Situatie	11-11-2024
1454676	2409 OM 11.pdf Besluit leefomgeving	11-11-2024
1454682	2409 OM 12 toetsing BBL woning 1.pdf	11-11-2024
1454683	2409 OM 13 toetsing BBL woning 2.pdf	11-11-2024
1454678	2409 OM 14 parkeertoets.pdf	11-11-2024
1509557	Advies MooiSticht BAA24-0236 voor de samenwerking SAM-92200.pdf	27-12-2024
1509559	VRU 2024-00011858 DSO 20241107 01246 000 advies Bossstraat 5 Baarn.pdf	24-12-2024



Bijlage 4: Start van de werkzaamheden

Ondergetekende geeft kennis van aanvang van de werkzaamheden voor:

Omgevingsvergunning : 1082100
Omschrijving : het herstellen van de oorspronkelijke situatie, het aanbrengen van een spouwmuur. Tevens het gebruik van het gehele pand wijzigen naar wonen.
Naam : De heer J. Kupers
Bouwadres : Bosstraat 5 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 : 1082100
Omschrijving : het herstellen van de oorspronkelijke situatie, het aanbrengen van een
spouwmuur. Tevens het gebruik van het gehele pand wijzigen naar wonen.
Naam : De heer J. Kupers
Bouwadres : Bosstraat 5 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)