



inlichtingen bij R. Wiebers
team Ontwikkeling ruimte & omgeving
doorkiesnummer
ons kenmerk 1047227-1450660

De heer B. Breunesse
Oude Utrechtseweg 12
3743 KN BAARN

datum 13 november 2024
onderwerp het uitbreiden van een woning, Oude Utrechtseweg 12 A te Baarn

Geachte heer Breunesse,

Op 21 september 2024 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een woning aan: Oude Utrechtseweg 12 A in Baarn.

Uw aanvraag is bij ons bekend onder nummer 1047227 en in het Omgevingsloket onder nummer 2024092100015.

Documentnummer BAG: 1047227-1450660.

Besluit

Wij verlenen u de omgevingsvergunning om uw plan voor het uitbreiden van een woning uit te voeren voor de volgende activiteiten:

- ❖ De 'omgevingsplanactiviteit' voor het uitbreiden van de woning.
- ❖ De technische bouwactiviteit voor het uitbreiden van de woning.

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 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 uitbreiden van de woning.
- ❖ De technische bouwactiviteit voor het uitbreiden van de woning.

❖ Omgevingsplanactiviteit

- De omgevingsplanactiviteit is getoetst aan:
 - Omgevingsplan gemeente Baarn, deelgebied 'Amaliapark - Transvaal'
 - De Nota Ruimtelijke Kwaliteit
 - De Verordening Fysieke Leefomgeving Baarn

❖ Technische bouwactiviteit

- De technische bouwactiviteit is getoetst aan de volgende regels:
 - Besluit bouwwerken leefomgeving
- **Omgevingsplan gemeente Baarn**
 - Het plan ligt binnen het omgevingsplan, deelgebied 'Amaliapark - Transvaal';
 - De gronden hebben daarin de bestemming (toegekende functies):
 - Wonenen de dubbelbestemming:
 - Beschermd dorpsgezicht
 - De activiteit is in strijd met het omgevingsplan omdat:
 - De erker niet past bij bestemming Tuin

Uitleg afwijken regels omgevingsplan

12. 2. Bouwvoorschriften

Op de tot TUIN bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van speeltoestellen niet meer dan 3 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,50 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer dan 2 m mag bedragen.

12. 4. 1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 12.2. ten behoeve van de bouw van:

- a. erker, entree- of tochtportaal aan het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw, met dien verstande dat:
 - de diepte niet meer dan 1,50 m bedraagt;
 - de breedte ten hoogste 50% van de breedte van het hoofdgebouw bedraagt;
 - de erker niet hoger mag zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;

12. 4. 2. De in 12.4.1. genoemde vrijstellingen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de te beschermen waarden van het beschermd dorpsgezicht; ter beoordeling aan de monumentencommissie
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;



de woning heeft geen prominente plek aan de Oude Utrechtseweg. Bovendien wordt de erker 1,5m achter de gevelzijde met de voordeur geplaatst en is deze niet meer dan 1,50 m diep, waardoor het een bescheiden positie inneemt.

c. de woonsituatie.

de woonsituatie voor omliggende percelen wordt niet aangetast door de erker. Het naastgelegen perceel heeft de achtertuin aan die zijde. De afstand is meer dan 2m, waardoor er geen privaatrechtelijke belemmering is op grond van het Burgerlijk Wetboek. Uit de tekening blijkt een voornemen om een deel van het naastgelegen perceel te kopen, waardoor de afstand van de erker tot de achtertuin van dat perceel groter wordt.

Door het afwijken van de regels van het Omgevingsplan moet de aanvraag worden behandeld als een verzoek om af te wijken van de regels van het Omgevingsplan met een omgevingsplanactiviteit.

Wij hebben besloten om de vergunning voor deze activiteit te verlenen omdat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt.

- **Nota Ruimtelijke Kwaliteit**
 - Het bouwplan is voor advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 'Mooisticht';
 - Deze commissie heeft positief advies gegeven op 29 oktober 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.

- **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:

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

❖ Technische bouwactiviteit

M.b.t de uitvoering van de kelder, ontvangen wij nog “plan van aanpak/volgorde werkzaamheden” uiterlijk drie weken voor begin van de bouwwerkzaamheden. Deze dienen 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.

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
1405749	Samenvatting	23-09-2024
1405752	240815a-2421G-DO1.pdf	23-09-2024
1405754	BO_RA_2024.061 Boomeffectanalyse Oude Utrechtseweg 12a Baarn, sep '24.pdf	23-09-2024
1436891	Oude Utrechtseweg 12A ber. gec. Gem. Baarn d.d. 24-10-2024 +OPM	24-10-2024
1405750	rc-berekening_hsb+hout kopie.pdf	23-09-2024
1405753	CT-hekwerk.04.07.pdf	23-09-2024
1443828	Advies MooiSticht BAA24-0204	01-11-2024



Bijlage 4: Start van de werkzaamheden van de werkzaamheden

Ondergetekende geeft kennis van aanvang van de werkzaamheden voor:

Omgevingsvergunning : 1047227
Omschrijving : het uitbreiden van een woning
Naam : De heer B. Breunesse
Bouwadres : Oude Utrechtseweg 12 A 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 : 1047227
Omschrijving : het uitbreiden van een woning
Naam : De heer B. Breunesse
Bouwadres : Oude Utrechtseweg 12 A 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)