



<i>inlichtingen bij</i>	R. Wiebers	Nieuw Nederland Architecten B.V.
<i>team</i>	Ontwikkeling ruimte & omgeving	De heer D.J. Wentink
<i>doorkiesnummer</i>		Mussenstraat 15
<i>ons kenmerk</i>	968692-1702105	1223 RB HILVERSUM

datum 26 juni 2025
onderwerp het bouwen van een nieuwe garage naast het bestaande gebouw, Dillenburglaan 3 te Baarn

Geachte heer Wentink,

Op 12 juni 2024 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuwe garage naast het bestaande gebouw aan: Dillenburglaan 3 in Baarn, kadastraal bekend als: gemeente Baarn, sectie K, nummer 2145.

Uw aanvraag is bij ons bekend onder nummer 968692 en in het Omgevingsloket onder nummer 2024061201202.

Documentnummer BAG: 968692-1702105.

Besluit

Wij verlenen u de omgevingsvergunning om uw plan voor het bouwen van een nieuwe garage naast het bestaande gebouw uit te voeren voor de volgende activiteiten:

- ❖ De 'buitenplanse omgevingsactiviteit' voor het gebruik van gronden anders dan de toegedeelde functie.
- ❖ Bouwactiviteit (omgevingsplan)

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

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

Wanneer gaat uw vergunning in?

De omgevingsvergunning treedt in vanaf de dag na verzenddatum van deze brief. Op die dag begint ook de bezwaartermijn van zes weken waarin u en anderen bezwaar kunnen maken. Misschien moet u stoppen met de werkzaamheden. U mag dus direct beginnen maar doet dit open eigen risico.



Wij maken uw plan bekend

Wij maken uw plannen bekend via www.officielebekendmakingen.nl en het gemeenteblad. Informeer uw buurt en burens op tijd om vervelende situaties en bezwaren te voorkomen.

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? Neem dan contact op met Toezicht en Handhaving.

Legesbedrag

U moet leges betalen voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. In de [Legesverordening Gemeente Baarn 2024](#) staan de tarieven voor het in behandeling nemen van aanvragen vermeld.

De leges zijn gebaseerd op de activiteiten die plaats vinden en hebben een vast bedrag of op basis van vastgestelde bouwkosten.

Activiteit/onderdelen	Hoofdstuk	Bedrag
• binnenplanse omgevingsplanactiviteit	2.6.a.b.1	€ 374,70
• Buitenplanse omgevingsplanactiviteit	2.6.a.b.2	€ 2.153,15
Totaal leges		€ 2.517,85

U ontvangt hiervan een factuur.

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

Wettelijke grondslag en motiveringen

Procedure

Uw aanvraag omgevingsvergunning is behandeld volgens de reguliere voorbereidingsprocedure (artikel 16.62 Ow).

Wij hebben gebruik gemaakt van onderstaande wet- en regelgeving

meer informatie hierover kunt u lezen op [Wetten Overheid](#):

- 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.
- Het Omgevingsplan gemeente Baarn.
- 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.

Uw aanvraag is compleet

De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Verlengen procedure

Wij hebben uw aanvraag eenmalig verlengd met 6 weken volgens artikel 16.64, lid 1 en 2, Omgevingswet, en 4:14 Awb. Dit hebben wij bekend gemaakt binnen het beslistermijn. De uiterlijke beslisdatum is hiermee 17 september 2024

Overige opschortingen beslistermijn

Wij hebben uw aanvraag met uw toestemming opgeschort volgens artikel 4:15 Awb. De uiterlijke beslisdatum is hiermee 1 juli 2025.

De omgevingsvergunning geldt voor de volgende activiteit(en):

Bouwactiviteit omgevingsplan (ARTIKEL 5.1 LID 1 ONDER A OW)

Inhoudelijke beoordeling

Voor de omgevingsplanactiviteit is hierna aangegeven hoe de aanvraag is beoordeeld (art. 5.18 en 5.21 Ow en art. 22.29 tot en met 22.33 van het (tijdelijke) omgevingsplan).

- Het project ligt in een gebied waar het 'Omgevingsplan gemeente Baarn' van toepassing is en waar de bestemmingsplan 'Wilhelminapark' van rechtswege (artikel 22.1 aanhef en onder a, Ow) als tijdelijk deel van dit Omgevingsplan geldt;
- Het project is gesitueerd op gronden met de enkelbestemming 'Wonen' volgens artikel 15 en de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' volgens artikel 20 van de planregels.



- De aanvraag voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan (zie buitenplanse omgevingsplanactiviteit);
- De Commissie Ruimtelijk kwaliteit 'Mooisticht' heeft op 5 september 2024 een advies uitgebracht waaruit blijkt dat de aanvraag niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand (artikel 22.29, lid 1 onder b Omgevingsplan en Welstandsnota Baarn);
- Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor '**een omgevingsplanactiviteit: bouwwerken**' met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Technische gegevens zijn niet getoetst

U heeft een Bouwactiviteit (omgevingsplan) aangevraagd. Hierbij hebben wij de ruimtelijke onderdelen van de bouwactiviteit getoetst. De technische en constructieve gegevens in de ontvangen documenten zijn niet getoetst. Het maakt geen onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

AFWIJKEN VAN DE REGELS VAN HET OMGEVINGSPLAN (BUITENPLANSE OMGEVINGSPLANACTIVITEIT)

Inhoudelijke beoordeling

Voor de omgevingsplanactiviteit 'Afwijken van de regels van het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplan activiteit)' is hierna aangegeven hoe de aanvraag is beoordeeld (artt. 5.18 en 5.21 Ow en artt. 22.29 tot en met 22.33 van het (tijdelijke) omgevingsplan).

- De locatie valt op grond van het omgevingsplan onder het bestemmingsplan 'Wilhelminapark' en 'Parapluplan Wonen en Parkeren' heeft hierin de enkelbestemming 'Wonen' en dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'
- 1. De aanvraag is in strijd met de volgende regels van het bestemmingsplan 'Wonen artikel 15.2.2 lid b en Tuin artikel 10.2 lid e';
 - de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd; één hoek staat in de erfgrans en de rest loopt op. Dit is niet toegestaan.
 - geen overkappingen en zwembaden mogen worden gebouwd. Dit bijbehorend bouwwerk komt voor een deel in bestemming Tuin en dat is niet toegestaan.

Belangenafweging

Wij hebben naast uw belangen, ook het algemeen belang en de belangen van omwonenden en mogelijk andere belanghebbenden meegewogen. Wij zijn van oordeel dat het algemeen belang en de belangen van omwonenden of andere belanghebbenden niet onevenredig worden aangetast. Wij verlenen daarom medewerking aan een afwijking van het omgevingsplan.

De afdeling 'ruimtelijke ontwikkeling' positief over uw plan heeft geadviseerd, met als motivering: In dit geval is het advies om medewerking te verlenen aan afwijking van het bestemmingsplan voor bouwen in of minimaal 1 meter vanaf de perceelgrens. Evenwijdig bouwen op de perceelgrens leidt namelijk tot een ruimtelijke vervreemding van het hoofdgebouw, terwijl bouwen op 1 meter niet mogelijk is vanwege de schuin aflopende grens van het perceel. Het beoogde nieuwe ontwerp zorgt voor een ruimtelijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie, doordat de bebouwing meer wordt geclusterd. Hierdoor wordt de oprijlaan verkleind en blijft er meer ruimte over voor een groene invulling van het perceel. Het beoogde bijgebouw heeft geen significante invloed op het straat- en bebouwingsbeeld.



- Er zijn geen feiten en/of omstandigheden bekend waardoor wij dit advies niet kunnen overnemen;
- De vergunninghouder moet zich bij de uitvoering van het project aan de in dit besluit opgenomen voorschriften houden;
- De aanvraag voldoet voor het overige aan de Ow en het (tijdelijk) omgevingsplan;
- Gezien het bovenstaande kunnen wij naar ons oordeel de vergunning verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

U heeft met omwonenden overlegd (participatie)

Voor deze aanvraag heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Het verslag van dit overleg is als bijlage toegevoegd bij dit besluit en maakt ook onderdeel uit van het besluit.

Conclusie

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels van het omgevingsplan want uw plan voldoet aan de evenwichtige toedeling van functies aan locatie (artikel 4.2 Omgevingswet)



Bijlage 2: Voorschriften bij dit besluit

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.
- c. Uit de Bomen Effect Analyse komt naar voren dat de bomen behouden kunnen blijven met het in acht nemen van de geadviseerde maatregelen die in de BEA worden beschreven. De fundering van de carport wordt uitgevoerd door middel van een zwevende constructie, waarbij wortelschade wordt geminimaliseerd. Aanvullend op het advies van de BEA, dient er stambescherming rond de bomen te worden aangebracht om de kans op bovengrondse schade te verkleinen.

Algemene voorschriften:

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.

Burgerlijk Wetboek

We willen u graag informeren dat het bouwplan voldoet aan de regels van het omgevingsplan. Hierdoor worden de privaatrechtelijke belangen zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek in principe niet meegenomen in de besluitvorming. Dit betekent dat aan de (ver-)bouwwerkzaamheden in deze vergunning geen rechten kunnen worden ontleend die onderhevig zijn aan het privaatrecht.

Het is echter belangrijk om u eraan te herinneren dat u op grond van het Burgerlijk Wetboek geen onrechtmatige hinder mag veroorzaken voor eigenaars van aangrenzende erven. Dit kan bijvoorbeeld optreden door het belemmeren van licht, lucht of steun, of door het verspreiden van geluid, trillingen, geur, rook of gassen.

Openbare grond gebruiken

Om mogelijke conflicten te voorkomen, raden wij u ten eerste aan om voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden contact op te nemen met de eigenaren van de aangrenzende percelen. Dit kan helpen om eventuele zorgen te bespreken en tot passende oplossingen te komen. 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>.

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 Bouwbesluit bouwwerken leefomgeving (BbL).
Geluidshinder	Sloopwerkzaamheden mogen alleen plaatsvinden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 en 19.00 uur (artikel 7.17, lid 1 Besluit bouwwerken leefomgeving (BbL)
Klick melding	Er moet voor start van graafwerkzaamheden een klick-melding worden gedaan.
Bouwgrens	Voordat u start met de werkzaamheden moet u met ons overleggen of er rooilijnen of bebouwingsgrenzen moeten worden uitgezet op het bouwterrein.
Nutsbedrijf	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.



Bijlage 3: Nadere informatie

Rechten van derden

Het verlenen van deze omgevingsvergunning laat rechten van derden onverlet.

Intrekking

Er zijn verschillende redenen waarom een omgevingsvergunning kan worden ingetrokken:

- Als er gedurende een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van deze vergunning;
- Op verzoek van de vergunninghouder;
- Als hiervoor een zwaarwegend belang aanwezig is;
- Op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij het besluit betrokken is geweest (artikel 5.41 Ow);
- Op basis van artikel 7 van de Wet Bibob als er sprake is van feiten en omstandigheden als bedoeld in artikel 3 van deze wet. Dit kan zich onder meer voordoen bij projectoverdracht en/of wijziging van de betrokkenen.

Overschrijving

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders de vergunninghouder wordt. Dit moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving aan het bevoegd gezag worden gemeld (artikel 5.37, tweede lid, van de Ow).

Daarbij moet u de volgende gegevens aanleveren:

- Naam en adres van de vergunninghouder;
- De omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar het verzoek betrekking op heeft;
- Naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- Een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- Het tijdstip waarop de overschrijving plaats zal vinden.

Andere toestemmingen/vergunningen

Wij maken u erop attent dat voor de totale uitvoering en ingebruikneming van uw project, naast deze omgevingsvergunning, er mogelijk nog meer vergunningen, meldingen, en/of ontheffingen van andere overheden (Rijk, provincie, gemeente of Waterschap) nodig zijn.



Bijlage 4: Documenten bij de vergunning

Bijbehorende stukken

Omschrijving	Datum ingediend
Samenvatting	
BEA rapportage 25.0412, Bijlage bij Informatie over uw aanvraag (968692)	
Toestemming buren gemeente Baarn	
5004 TO MODEL SCHUUR 03-06-2025 (1)	
5004 OV_01 190114 bestaande situatie	



Bijlage 5: Start van de werkzaamheden

Ondergetekende geeft kennis van aanvang van de werkzaamheden voor:

Omgevingsvergunning : 968692
Omschrijving : het bouwen van een nieuwe garage naast het bestaande gebouw
Naam : De heer D.J. Wentink
Bouwadres : Dillenburglaan 3 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 6: Einde van de werkzaamheden

Ondergetekende geeft kennis van aanvang van de werkzaamheden voor:

Omgevingsvergunning : 968692
Omschrijving : het bouwen van een nieuwe garage naast het bestaande gebouw
Naam : De heer D.J. Wentink
Bouwadres : Dillenburglaan 3 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)