



<i>inlichtingen bij</i>	R. Wiebers	
<i>team</i>	Ontwikkeling ruimte & omgeving	De heer S.R. Bos
<i>doorkiesnummer</i>	035 548541611	Burgemeester Penstraat 2 B
<i>ons kenmerk</i>	1324022-1727663	3741 AH BAARN
<i>datum</i>	30 juli 2025	
<i>onderwerp</i>	het uitbreiden en verbouwen van de woning, Oude Utrechtseweg 12 te Baarn	

Geachte heer Bos,

Op 6 juni 2025 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitbreiden en verbouwen van de woning aan: Oude Utrechtseweg 12 in Baarn, kadastraal bekend als: gemeente Baarn, sectie K, nummer 2315.

Uw aanvraag is bij ons bekend onder nummer 1324022 en in het Omgevingsloket onder nummer 2025060600172.

Documentnummer BAG: 1324022-1727663.

Besluit

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

- Afwijken van regels in het omgevingsplan
- 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: Nadere aanwijzingen en informatie

Bijlage 4: documentenlijst

Bijlage 5: Formulier start van de werkzaamheden

Bijlage 6: Formulier einde van de werkzaamheden

U moet in ieder geval onderstaande vergunningen of meldingen nog indienen om gebruik te maken van deze vergunning:

Het indienen van de vergunningen of meldingen doet u via het Omgevingsloket op omgevingswet.overheid.nl. Hieronder hebben wij de opsomming van activiteiten waarvoor u nog een aanvraag of melding moet indienen:

- Bouwactiviteit (technisch)

Sloopmelding

Wanneer er meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal: vier weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via

www.omgevingswet.overheid.nl .

Kies hiervoor in het omgevingsloket de activiteit 'slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk)'. In ieder bouwwerk dat voor 1994 is gebouwd of verbouwd kan asbest aanwezig



zijn. Bij verbouw en/of sloopwerkzaamheden aan zo'n bouwwerk moet altijd een asbestinventarisatierapport aanwezig zijn. U mag niet eerder beginnen met de sloopwerkzaamheden dan vier weken nadat u de slooemelding volledig heeft gedaan.

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 2025](#) 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.	€ 376,00
• Buitenplanse omgevingsplanactiviteit	2.6.b.	€ 2.219,90
Totaal leges		€ 2.595,90

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.



OMGEVINGSPLANACTIVITEIT (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 het bestemmingsplan 'Amaliapark – Transvaal' 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.
- De aanvraag voldoet niet aan de volgende regels van artikel 12 met bestemming 'Tuin' van het bestemmingsplan;
 - De voor 'Tuin' aangewezen gronden bestemd zijn voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen, met daarbij behorende andere bouwwerken.
 - 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.
 - de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m².
- De Commissie Ruimtelijk kwaliteit 'Mooisticht' heeft op 14-07-2025 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 zijn niet getoetst. Het maakt geen onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Bouwactiviteit (technisch) dient u nog aan te vragen.

Let op: u bent en blijft er zelf verantwoordelijk voor, dat het bouwwerk voldoet aan deze regelgeving.

Conclusie

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)'



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 (art. 5.18 en 5.21 Ow en art. 22.29 tot en met 22.33 van het (tijdelijke) omgevingsplan).

- De locatie valt op grond van het omgevingsplan onder het bestemmingsplan 'Amaliapark – Transvaal' en 'Parapluplan Wonen en Parkeren' heeft hierin de enkelbestemming 'Wonen' artikel 15.
- De aanvraag is in strijd met de volgende regels van het bestemmingsplan 'Amaliapark – Transvaal';
- De voor 'Tuin' aangewezen gronden bestemd zijn voor onder andere tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen, met daarbij behorende andere bouwwerken.
- De aanvraag voldoet niet aan de volgende regels van het bestemmingsplan;
 - 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
- de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m² met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;

Belangenafweging

Wij hebben naast uw belangen, het algemeen belang en ook de belangen van omwonenden en mogelijk andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat het algemeen belang en de belangen van omwonenden of andere belanghebbenden niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan.

- De afdeling 'ruimtelijke ontwikkeling' uw plan positief heeft geadviseerd met als motivering:
Oppervlakte: de overschrijding is minimaal in verhouding tot de oppervlakte van het perceel. Het is daarmee niet onevenredig.
- De uitbreiding vindt plaats aan de zijgevel en in de bestemming Tuin. De uitbreiding is niet zichtbaar vanaf de Oude Utrechtseweg.
- 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

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.

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.

Om mogelijke conflicten te voorkomen, raden wij u ten zeerste 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.

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>.

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.

Bouwgrenzen

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
Samenvatting 001.pdf
tekomgoudeutre12jul.pdf
participatieakkoordverklaring



Bijlage 5: Start van de werkzaamheden

Ondergetekende geeft kennis van aanvang van de werkzaamheden voor:

Omgevingsvergunning : 1324022
Omschrijving : het uitbreiden en verbouwen van de woning
Naam : De heer S.R. Bos
Bouwadres : Oude Utrechtseweg 12 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 : 1324022
Omschrijving : het uitbreiden en verbouwen van de woning
Naam : De heer S.R. Bos
Bouwadres : Oude Utrechtseweg 12 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)