



<i>inlichtingen bij</i>	M. Danisman	Your Architect
<i>team</i>	Ontwikkeling ruimte & omgeving	De heer P Blom
<i>doorkiesnummer</i>	0616053740	Stadsedijk 41
<i>ons kenmerk</i>	1349295-1743952	4796 RA OUDEMOLEN

datum 3 september 2025
onderwerp het uitvoeren van dakwerkzaamheden

Geachte heer Blom,

Op 14 juli 2025 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van dakwerkzaamheden aan: kadastraal bekend als gemeente Baarn, sectie H, nummer 2694.

Uw aanvraag is bij ons bekend onder nummer 1349295 en in het Omgevingsloket onder nummer 2025071400948.

Documentnummer BAG: 1349295-1743952.

Besluit

Wij verlenen u de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- ❖ **Bouwactiviteit (technisch):** het (ver)bouwen en renoveren van de daken van de huurwoningen van Omthuis en het particuliere pand Marisstraat 20;
- ❖ **Bouwactiviteit (omgevingsplan):** het bouwen in afwijking van het geldende omgevingsplan;
- ❖ **Activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument:** de werkzaamheden aan de daken van de huurwoningen en aan het pand Marisstraat 20 die aangewezen zijn als gemeentelijk monument;
- ❖ **Afwijken van regels in het omgevingsplan:** het aanpassen van de nokhoogte in afwijking van de maximaal toegestane bouwhoogte.

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



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 sloopmelding volledig heeft gedaan.

Inwerkingtreding vergunning

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 de gemeentebled. 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 gemeentelijke Legesverordening staan de tarieven voor het in behandeling nemen van aanvragen vermeld.

De leges zijn gebaseerd op de activiteiten die plaats vinden op basis van opgegeven bouwkosten.

• Bouwactiviteit (bouwtechnische deel)		2.5.a	€ 177,20
• Omgevingsplanactiviteit: bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijke deel)		2.6.a	€ 376,20
• Omgevingsplanactiviteit: monumenten		2.8.2.c	€ 1.265,55
Totaal:			€ 1.818,95

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,

M. Danisman
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 <https://wetten.overheid.nl>:

- 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 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 de behandeltermijn van het plan op basis van artikel 16.64, tweede lid van de Ow verlengd met 6 weken.



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 bestemmingsplan 'Baarn Noord' 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 dubbelbestemming 'waarde-beschermddorpsgezicht' volgens artikel 20 van de planregels.
- De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor woningen.
Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:
De goothoogte niet hoger dan 6 meter, de bouwhoogte niet hoger dan 11, en de dakhelling niet meer dan 60°, mogen bedragen;
Op grond van artikel 15.2.1 van de planregels geldt dat afwijkende maten die reeds bestonden ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan, worden aangemerkt als toelaatbare maximale maat. De bestaande bouwhoogte bedraagt 13,152 meter en geldt derhalve als toegestane maximale maat. Het ingediende plan voorziet in een hoofdgebouw met een goothoogte van 5,290 meter en een bouwhoogte van 13,360 meter.
- De voorgenomen goothoogte van 5,29 meter is in overeenstemming met de bouwregels.
- De voorgenomen bouwhoogte van 13,360 meter overschrijdt de bestaande maximale maat van 13,152 meter, maar blijft eveneens binnen de afwijkingsbevoegdheid van 10% als bedoeld in artikel 24.1 van de planregels.
- Daarmee kan het bouwplan volledig worden toegestaan met toepassing van de in het omgevingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid.
- De Commissie Ruimtelijk kwaliteit 'Mooisticht' heeft op 5 augustus 2025 een positief 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.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande concluderen wij dat het bouwplan in overeenstemming is met de regels van het omgevingsplan, waarbij toepassing is gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid van artikel 24.1 van de planregels. Tevens is vastgesteld dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand en de overige beoordelingscriteria voor een omgevingsplanactiviteit.

Wij besluiten daarom om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de **bouwactiviteit (omgevingsplan)**.



De omgevingsvergunning geldt voor de volgende activiteit(en):

BOUWACTIVITEIT (TECHNISCH) (ARTIKEL 5.1 LID 2 ONDER A OW)

Inhoudelijke beoordeling

Wij hebben vastgesteld dat uw project voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Art. 5.1, lid 2 onder a Ow waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren;
- Art. 5.20 Ow waarin de beoordelingsregels zijn genoemd voor de bouwactiviteit;
- Besluit bouwwerken leefomgeving waarin technische eisen zijn opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen.

Conclusie

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit '**Bouwactiviteit – Technisch**'.



ACTIVITEIT MET BETREKKING TOT EEN GEMEENTELIJK MONUMENT

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Beoordelen van de gevolgen voor het monument

Wij hebben beoordeeld of de waarde van de monumentale onderdelen voldoende zijn beschermd. Er is daarom vastgesteld welke monumentale onderdelen aanwezig zijn. Uw project is vervolgens besproken met een team van adviseurs. Het team beoordeelt projecten op gebied van welstand, op monumentale waarden en op het behoud van het beschermde stads- of dorpsgezicht.

Er is beoordeeld of er redenen zijn waarom de vergunning niet verleend kan worden. Daarbij hebben wij rekening gehouden met het gebruik van het monument.

Het monument wordt gewijzigd door de volgende werkzaamheden

Het monument wordt gewijzigd door werkzaamheden aan dak en glaswerk in het kader van groot onderhoud. De werkzaamheden omvatten het aanbrengen van dakbeschot met dampopen folie, het opvullen van holle dakdozen met isolatiemateriaal, het plaatsen van nieuwe tengels, panlatten en dakpannen (Monier 'De Nieuwe Hollander V', natuurrood), inclusief toepassing van knikpannen bij dakknikken. Daarnaast wordt het glas in alle bestaande ramen vervangen door HR++ glas, waarbij oude ventilatieroosters worden gedicht. De voordeuren blijven gehandhaafd; uitsluitend het glas wordt vervangen.

Uw project voldoet aan de eisen voor monumentenzorg

Dit is vastgesteld door Commissie Ruimtelijk kwaliteit 'Mooisticht' op 5 augustus 2025.

Wij gaan akkoord met de manier van uitvoering van uw project

Uw plan leidt niet tot een aantasting waarbij monumentale onderdelen verloren gaan. De adviseurs hebben positief geadviseerd. De waarden van het monument worden niet beschadigd. Wij gaan daarom akkoord met de manier van uitvoering van het project.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- artikel 5.1, lid 1 onder a, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- artikel 5.21 van de Omgevingswet waarin de beoordelingsregels zijn genoemd voor een omgevingsplanactiviteit
- artikel 22.8 van de Omgevingswet waarin staat als een gemeentelijke verordening bepaald dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning de activiteit uit te voeren dit verbod ook geldt in het omgevingsplan
- artikel 22.293 van het omgevingsplan, waarin gemeentelijke regels zijn opgenomen over het beschermen van monumenten
- artikel 10.12 van de Verordening fysieke leefomgeving, waarin gemeentelijke regels zijn opgenomen over het beschermen van monumenten

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de 'activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument'.



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.

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 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.



**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.

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 aanwijzingen en 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

Documentnummer	Omschrijving	ingediend
1743952	Besluit op aanvraag (OW) (1349295)	27-8-2025
1720519	Aanvraagformulier 2025071400948	16-7-2025
1720525	20250710 machtiging PBlom omgevingsvergunning.pdf	16-7-2025
1720524	24199-R01a_Rode Dorp fase 3 daksterkte.pdf	16-7-2025
1720523	099-overzichtsgevels-20250707.pdf	16-7-2025
1720522	099-Situatie tekening-20250707.pdf	16-7-2025
1720521	099-dakdoorsnede-20250707.pdf	16-7-2025
1720520	099-dakdetails-20250707.pdf	16-7-2025



Bijlage 5: Start van de werkzaamheden

Ondergetekende geeft kennis van aanvang van de werkzaamheden voor:

Omgevingsvergunning : 1349295
Omschrijving : het uitvoeren van dakwerkzaamheden
Naam : De heer P Blom
Bouwadres : H 2694 te Baarn (kadastrale aanduiding)
Sectie : H
Nummer(s) : 2694

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 : 1349295
Omschrijving : het uitvoeren van dakwerkzaamheden
Naam : De heer P Blom
Bouwadres : H 2694 te Baarn (kadastrale aanduiding)
Sectie : H
Nummer(s) : 2694

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)