



<i>inlichtingen bij</i>	R. Wiebers	
<i>team</i>	Ontwikkeling ruimte & omgeving	Schipper Bosch Projecten Amersfoort De heer J. van de Krol
<i>doorkiesnummer</i>	035 5481611	Postbus 1292
<i>ons kenmerk</i>	1199021-1772878	3800 BG AMERSFOORT
<i>datum</i>	21 oktober 2025	
<i>onderwerp</i>	het splitsen van een woning, Eemnesserweg 21 te Baarn	

Geachte heer Van de Krol,

Op 13 februari 2025 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het splitsen van een woning aan: Eemnesserweg 21 in Baarn, kadastraal bekend als: gemeente Baarn, sectie L, nummer 2609.

Uw aanvraag is bij ons bekend onder nummer 1199021 en in het Omgevingsloket onder nummer 2025021300694.

Documentnummer BAG: 1199021-1772878.

Besluit

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

- ❖ Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- ❖ Bouwactiviteit (technisch)

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

Sloophmelding

Wanneer er meer dan 10 m³ slooppafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloophmelding 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 sloophmelding 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 omgevingsactiviteit	2.6.a	€ 376,00
• Bouwactiviteit (bouwtechnische deel)	2.5.a.b.c.d	€ 2.399,50
Totaal leges		€ 2.775,50

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 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 21 mei 2025

Overige opschortingen beslistermijn

Wij hebben uw aanvraag met uw toestemming opgeschort volgens artikel 4:15 Awb.

De omgevingsvergunning geldt voor de volgende activiteit(en):

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 de bestemmingsplan 'Baarn Centrum' 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 'Gemengd - 6' volgens artikel 13.
- De aanvraag voldoet aan de volgende regels van het bestemmingsplan Baarn Centrum, maar is wel in strijd met het Parapluplan Wonen en Parkeren;
- De voor 'Gemengd - 6' aangewezen gronden bestemd zijn voor :
 - a. kantoren, uitsluitend op de begane grond;



b. wonen en in samenhang met het wonen voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met de daarbij behorende:

- c. erven, terreinen en parkeervoorzieningen;
- d. (ontsluitings)wegen en paden;
- e. waterhuishoudkundige doeleinden;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bouwwerken.

- **Parapluplan Wonen en Parkeren**

- **3.1 Bestemmingsomschrijving**

Binnen de betreffende bestemmingsomschrijving wordt onder de genoemde functies toegevoegd, voor zover nog niet aanwezig:
met dien verstande dat:

- a. een woning en/of kamersgewijs bewoonde woning niet mag worden gewijzigd naar twee of meer woningen;
- b. kamerbewoning van een woning niet is toegestaan, tenzij het een bestaande situatie betreft;
- c. een als woning, dan wel woongebouw bestemde woning, die legaal in gebruik is voor een andere functie dan wonen, niet mag worden gewijzigd naar twee of meer woningen;
- d. inwoning wel is toegestaan.

- **Afwijken**

- a. Het college van burgemeester en wethouders kan op aanvraag bij omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 3.1 opgenomen wijzigingsverbod indien de aanvraag niet leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat ter plaatse en in de omgeving van het betreffende gebouw. Het parkeren voor de voorgevel is niet wenselijk, maar bestaand recht is hier van toepassing.

- Vanuit verkeer is er een positief advies qua parkeren.

- De Commissie Ruimtelijk kwaliteit 'Mooisticht' heeft op 01-10-2025 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);

- **Verordening fysieke leefomgeving Baarn**

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

- Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor '**een omgevingsplanactiviteit: bouwwerken**' met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Conclusie

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

BOUWACTIVITEIT (TECHNISCH) (ARTIKEL 5.1 LID 1 ONDER B OW)

Inhoudelijke beoordeling

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

- De constructeur van de gemeente Baarn heeft nog geen advies uitgebracht waaruit blijkt dat de aanvraag voldoet aan de constructieve veiligheid volgens BBL;
De voor de bouw noodzakelijke constructieberekeningen en tekeningen moeten uiterlijk drie 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 Veiligheidsregio Utrecht heeft op 04-03 2025 een advies uitgebracht waaruit blijkt dat de aanvraag voldoet aan de brandveiligheidsaspecten volgens het BBL;
- **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.

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 verlenen de omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (technisch)'



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.
- c. de voor de bouw noodzakelijke constructieberekeningen en tekeningen moeten uiterlijk drie 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.

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 klic-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

Documentnummer	Omschrijving	Datum ingediend
1672576	Samenvatting 003.pdf	19-05-2025
1752904	Situatietekening_nieuw voorstel EW21_voetpad_parkeren_tuin 9-9-2025	11-09-2025
1570745	Situatie eemnesserweg 21 bestaand.pdf	21-02-2025
1570747	Project inleiding en BBL toets-EW21.pdf	21-02-2025
1570750	Plattegrond Eemnesserweg 21 bestaand.pdf	21-02-2025
1662912	Plattegrond Eemnesserweg 21 nieuw_v2.pdf	12-05-2025
1570746	Gevels Eemnesserweg 21 bestaand.pdf	21-02-2025
1662911	Gevels Eemnesserweg 21 nieuw_v2.pdf	12-05-2025
1570752	Detail woning scheiding.pdf	21-02-2025



Bijlage 5: Start van de werkzaamheden

Ondergetekende geeft kennis van aanvang van de werkzaamheden voor:

Omgevingsvergunning : 1199021
Omschrijving : het splitsen van een woning
Naam : De heer J. van de Krol
Bouwadres : Eemnesserweg 21 te Baarn
Sectie : L
Nummer(s) : 2609

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 : 1199021
Omschrijving : het splitsen van een woning
Naam : De heer J. van de Krol
Bouwadres : Eemnesserweg 21 te Baarn
Sectie : L
Nummer(s) : 2609

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)