



<i>inlichtingen bij</i>	M. Akyuz	
<i>team</i>	Ontwikkeling ruimte & omgeving	De heer P.R. Hommersom
<i>doorkiesnummer</i>	06 422 30 911	Breitnerstraat 20
<i>ons kenmerk</i>	1383936-1781360	3741 SJ BAARN
<i>datum</i>	30 oktober 2025	
<i>onderwerp</i>	het vernieuwen van dekbedekking, Breitnerstraat 20 te Baarn	

Geachte heer Hommersom,

Op 22 september 2025 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het vernieuwen van dekbedekking aan: Breitnerstraat 20 in Baarn, kadastraal bekend als: gemeente Baarn, sectie H, nummer 1349.

Uw aanvraag is bij ons bekend onder nummer 1383936 en in het Omgevingsloket onder nummer 2025092200085.

Documentnummer BAG: 1383936-1781360.

Besluit

Wij verlenen u de omgevingsvergunning om uw plan voor het vernieuwen van dakbedekking uit te voeren voor de volgende activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- De activiteit met betrekking tot een gemeentelijk monument

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: nadere informatie

Bijlage 4: documentenlijst

Bijlage 5: Formulier start van de werkzaamheden

Bijlage 6: Formulier einde van de werkzaamheden

Wanneer gaat uw vergunning in?

De omgevingsvergunning treedt vier weken na de datum van dit besluit. 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
Activiteit met betrekking tot een gemeentelijk monument	2.8.1.a	€ 177,20
Totaal leges		€ 553,20

U ontvangt hiervan een factuur.

Bent u het niet eens met het legesbedrag?

Dan kunt u online bezwaar maken via www.baarn.nl/bezwaar-maken, of 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. Leg uit waarom u het niet eens bent met het legesbedrag en zet uw handtekening onder de brief.

**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.

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. Akyuz
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 uw plan hebben kunnen beoordelen.



De omgevingsvergunning geldt voor de volgende activiteiten:

- Omgevingsplanactiviteit (artikel 5.1 lid 1 onder a OW)
- Activiteit met betrekking tot een monument

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 '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 de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd Dorpsgezicht' volgens artikel 20 van de planregels;
 - De aanvraag voldoet aan de volgende regels van het bestemmingsplan:
1. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere het bestaande aantal woningen;
 - Het vervangen van de dakpannen voldoet aan artikel 15.2 bouwregels, 15.2.1 hoofdgebouwen: voor hoofdgebouwen de volgende regels gelden:
 - Lid a: een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - Het vervangen vindt plaats binnen het bouwvlak en hiermee voldoet aan dit voorschrift;
 - Lid b: per bouwperceel is maximaal 1 woning toegestaan; splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een tweede woning is niet toegestaan. Hier geldt de situatie op het moment van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan als uitgangspunt;
 - Het aantal woningen wordt niet gewijzigd en blijft daarmee één woning. Hiermee wordt aan dit voorschrift voldaan;
 - Lid c: de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
 - De goot- en bouwhoogte worden niet aangepast en hierdoor voldoet aan dit voorschrift;
 - Lid d: de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°;
 - De dakhelling wordt niet aangepast en hiermee voldoet aan dit voorschrift;
 - Lid e: de bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
 - De bouwhoogte wordt niet aangepast en hiermee voldoet aan dit voorschrift;
 2. De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische, ruimtelijke en stedenbouwkundige waarden en voor het behoud en herstel van de infrastructuur, groenstructuur en bebouwingsstructuur van het beschermde gezicht.
 - Het vervangen van de dakpannen voldoet aan artikel 20.2 bouwregels:
 - De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de bestaande nokrichting en kapvorm bij het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken.
 - De nokrichting en kapvorm worden niet gewijzigd en hiermee voldoet aan dit voorschrift;



- De Commissie Ruimtelijk kwaliteit 'Mooisticht' heeft op 27 oktober 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.

Conclusie

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

DE ACTIVITEIT MET BETREKKING TOT EEN GEMEENTELIJK MONUMENT

Beoordelen van de gevolgen voor het monument

Uw aanvraag betreft een gemeentelijk monument. Deze is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke kwaliteit 'Mooisticht' voor het beoordelen van de wijzigingen van het gemeentelijke monument. De Commissie Ruimtelijke kwaliteit 'Mooisticht' heeft op 27 oktober 2025 een advies uitgebracht waaruit blijkt dat de aanvraag niet in strijd is met de monumentale waarde.

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
- de Verordening fysieke leefomgeving, waarin gemeentelijke regels zijn opgenomen over het beschermen van monumenten

Conclusie

Uw plant voldoet aan toetsingscriteria. 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 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)).

KLIC 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.



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
1759752	250917_2524B_DO1.pdf	22 september 2025
1759751	Samenvatting 000.pdf	22 september 2025



Bijlage 5: Start van de werkzaamheden

Ondergetekende geeft kennis van aanvang van de werkzaamheden voor:

Omgevingsvergunning : 1383936
Omschrijving : het vernieuwen van dekbedekking
Naam : De heer P.R. Hommersom
Bouwadres : Breitnerstraat 20 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 : 1383936
Omschrijving : het vernieuwen van dekbedekking
Naam : De heer P.R. Hommersom
Bouwadres : Breitnerstraat 20 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)