



inlichtingen bij R. Wiebers
team Ontwikkeling ruimte & omgeving
doorkiesnummer Mevrouw L.F. Brekelmans
ons kenmerk 1124471-1549331
Wittelaan 15
3743 CP BAARN

datum 6 februari 2025
onderwerp het maken van een achteraanbouw aan de woning en de schuur, Wittelaan 15 te Baarn

Geachte mevrouw Brekelmans,

Op 13 december 2024 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het maken van een achteraanbouw aan de woning en de schuur aan: Wittelaan 15 in Baarn.

Uw aanvraag is bij ons bekend onder nummer 1124471 en in het Omgevingsloket onder nummer 2024121300211.

Documentnummer BAG: 1124471-1549331.

Besluit

Wij verlenen u de omgevingsvergunning om uw plan voor het maken van een achteraanbouw aan de woning en de schuur uit te voeren voor de volgende activiteiten:

- ❖ De 'buitenplanse omgevingsactiviteit' voor het gebruik van gronden anders dan de toegedeelde functie.
- ❖ De 'omgevingsplanactiviteit' voor het maken van een achteraanbouw aan de woning en de schuur.
- ❖ De technische bouwactiviteit voor het maken van een achteraanbouw aan de woning en de schuur.

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

Informereren

Informeer uw buurt voordat u gaat beginnen.

Publicatie

Ons besluit publiceren wij op Overheid.nl. Dit is verplicht.



Kosten

Binnenkort ontvangt u de factuur voor het behandelen van uw aanvraag.

Wet- en regelgeving

Wij hebben gebruik gemaakt van onderstaande wet- en regelgeving, meer informatie hierover kunt u lezen op <https://wetten.overheid.nl/zoeken>:

- 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.
- Artikel 5.1 lid 2 onder a van de Omgevingswet, voor de omgevingsvergunningplicht.
- Het Omgevingsplan gemeente Baarn.
- De Nota Ruimtelijke Kwaliteit.
- 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.

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

Per activiteit wordt in deze bijlage aangegeven aan welke regels de aanvraag is getoetst en wat de beoordeling daarvan is. Het gaat om de volgende activiteiten:

- ❖ De 'buitenplanse omgevingsactiviteit' voor het gebruik van gronden anders dan de toegedeelde functie.
- ❖ De 'omgevingsplanactiviteit' voor het maken van een achteraanbouw aan de woning en de schuur.
- ❖ De technische bouwactiviteit voor het maken van een achteraanbouw aan de woning en de schuur.

❖ Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

- De omgevingsplanactiviteit is getoetst aan het Omgevingsplan gemeente Baarn, deelgebied 'Amaliapark - Transvaal'.
 - Het plan is in strijd met het omgevingsplan. Dit gaat om:
 - De functie wonen; de gezamenlijke opp na uitvoering is 99 m². Dit is meer dan toegestaan (50 m²) in het bestemmingsplan.

Wij hebben besloten om de vergunning voor deze activiteit te verlenen in afwijking van het omgevingsplan, omdat het een groot perceel is. De bebouwing zorgt niet voor een onevenredige verdichting van het perceel. De bouwhoogte is ook passend. De overschrijding is 49m², maar deze is ruimtelijk aanvaardbaar.

❖ Omgevingsplanactiviteit

- De omgevingsplanactiviteit is getoetst aan
 - Omgevingsplan gemeente Baarn, deelgebied 'Amaliapark - Transvaal'
 - De Nota Ruimtelijke Kwaliteit
 - De Verordening Fysieke Leefomgeving Baarn
- **Omgevingsplan gemeente Baarn**
 - Het plan ligt binnen het omgevingsplan, deelgebied 'Amaliapark - Transvaal';
 - De gronden hebben daarin de bestemming (toegekende functies):
 - Wonenen de dubbelbestemming:
 - Beschermd dorpsgezicht
 - De activiteit is in strijd met het omgevingsplan omdat:
 - de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw niet meer mag 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; de gezamenlijke oppervlakte na uitvoering is 99 m².
- **Nota Ruimtelijke Kwaliteit**
 - Het bouwplan is voor advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 'Mooisticht';
 - Deze commissie heeft positief advies gegeven op 21 januari 2025;
 - Het college van burgemeester en wethouders heeft dit advies overgenomen.
- **Verordening fysieke leefomgeving Baarn**
 - Het is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van de Verordening fysieke leefomgeving van de gemeente Baarn.



❖ **Technische bouwactiviteit**

- De technische bouwactiviteit is getoetst aan de volgende regels:
 - Besluit bouwwerken leefomgeving
- **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.



Bijlage 2: Voorschriften

❖ Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

❖ Omgevingsplanactiviteit

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.

❖ Technische bouwactiviteit

- de voor de bouw noodzakelijke constructieberekeningen en tekeningen moeten uiterlijk vier 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.

Er moet voor start van graafwerkzaamheden een klic-melding worden gedaan.

Voordat u start met de werkzaamheden moet u met ons overleggen of er rooilijnen of bebouwingsgrenzen moeten worden uitgezet op het bouwterrein.

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.

Als er bij graafwerkzaamheden 'archeologische bodemvondsten' worden aangetroffen, bent u verplicht om dit te melden bij het Ministerie van Onderwijs, cultuur en Wetenschap.

Het bouwwerk moet voldoen aan de eisen die zijn opgenomen in hoofdstuk 3 tot en met hoofdstuk 7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

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).

Aandachtspunten

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en/of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

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.



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>.

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? Maak dan afspraken met Toezicht en Handhaving.

Nadere aanwijzingen/ 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 3: Documenten bij de vergunning

Bijbehorende stukken

Documentnummer	Omschrijving	Datum ingediend
1497544	Samenvatting	13-12-2024
1497545	2415-20241209-DO.pdf	13-12-2024
1543329	Participatieplan Wittelaan 15	30-01-2025



Bijlage 4: Start van de werkzaamheden

Ondergetekende geeft kennis van aanvang van de werkzaamheden voor:

Omgevingsvergunning : 1124471
Omschrijving : het maken van een achteraanbouw aan de woning en de schuur
Naam : Mevrouw L.F. Brekelmans
Bouwadres : Wittelaan 15 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 5: Einde van de werkzaamheden

Ondergetekende geeft kennis van aanvang van de werkzaamheden voor:

Omgevingsvergunning : 1124471
Omschrijving : het maken van een achteraanbouw aan de woning en de schuur
Naam : Mevrouw L.F. Brekelmans
Bouwadres : Wittelaan 15 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)