



|                         |                                |                     |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------|
| <i>inlichtingen bij</i> | R. Wiebers                     |                     |
| <i>team</i>             | Ontwikkeling ruimte & omgeving | De heer J.J. Keizer |
|                         |                                | Klaphek 1           |
| <i>doorkiesnummer</i>   |                                | 1261 XM BLARICUM    |
| <i>ons kenmerk</i>      | 1246544-1707803                |                     |

*datum* 10 juli 2025  
*onderwerp* het herindelen en vergroten van appartementen, Hoofdstraat 2 te Baarn

Geachte heer Keizer,

Op 31 maart 2025 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het herindelen en vergroten van appartementen aan: Hoofdstraat 2 in Baarn, kadastraal bekend als: gemeente Baarn, sectie M, nummer 4698.

Uw aanvraag is bij ons bekend onder nummer 1246544 en in het Omgevingsloket onder nummer 2025033101990.

Documentnummer BAG: 1246544-1707803.

### **Besluit**

Wij verlenen u de omgevingsvergunning om uw plan voor het herindelen en vergroten van appartementen 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

### **Sloopmelding**

Wanneer er meer dan 10 m<sup>3</sup> 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](http://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.

#### **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](http://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  |
| • Bouwactiviteit (bouwtechnische deel) | 2.5.a.b.c.d | € 859,50  |
| Totaal leges                           |             | € 1235,50 |

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](http://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](http://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.
- 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.

#### **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 6 juli 2025.

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 - 4' volgens artikel 11 en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' volgens artikel 22 van de planregels.
- De aanvraag voldoet aan de volgende regels van het bestemmingsplan;
- De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden bestemd zijn voor:



- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond met dien verstande, dat ter plaatse van de Nieuw Baarnstraat nummer 37 tevens een kapsalon is toegestaan;
- 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. tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen;
  - d. (ontsluitings) wegen en paden;
  - e. laad- en losplaatsen;
  - f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - g. nutsvoorzieningen;
  - h. bouwwerken.
- De Commissie Ruimtelijk kwaliteit 'Mooisticht' heeft op 22 mei 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)'

### **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 Veiligheidsregio Utrecht heeft op 11 juni 2025 een advies uitgebracht waaruit blijkt dat de aanvraag voldoet aan de brandveiligheidsaspecten volgens het BBL;

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)' met als voorwaarden dat:

- 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](http://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.



## 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.

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

### 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>.



|                       |                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Afval scheiden</b> | 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).                                      |
| <b>Geluidshinder</b>  | 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)                                              |
| <b>Klick melding</b>  | Er moet voor start van graafwerkzaamheden een klick-melding worden gedaan.                                                                                                                                |
| <b>Bouwgrens</b>      | Voordat u start met de werkzaamheden moet u met ons overleggen of er rooilijnen of bebouwingsgrenzen moeten worden uitgezet op het bouwterrein.                                                           |
| <b>Nutsbedrijf</b>    | 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                                  |
| 250606_2169_DO2, Bijlage bij hoofdstraat 2_ Baarn |
|                                                   |



## Bijlage 5: Start van de werkzaamheden

Ondergetekende geeft kennis van aanvang van de werkzaamheden voor:

Omgevingsvergunning : 1246544  
Omschrijving : het herindelen en vergroten van appartementen  
Naam : De heer J.J. Keizer  
Bouwadres : Hoofdstraat 2 te Baarn  
Sectie : M  
Nummer(s) : 4698

Datum aanvang : .....

Handtekening : .....

### Melding indienen bij de gemeente

U kunt dit ondertekende formulier digitaal versturen naar [gemeente@baarn.nl](mailto: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 : 1246544  
Omschrijving : het herindelen en vergroten van appartementen  
Naam : De heer J.J. Keizer  
Bouwadres : Hoofdstraat 2 te Baarn  
Sectie : M  
Nummer(s) : 4698

Datum aanvang : .....

Handtekening : .....

### Melding indienen bij de gemeente

U kunt dit ondertekende formulier digitaal versturen naar [gemeente@baarn.nl](mailto: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)