



<i>inlichtingen bij</i>	R. Wiebers	
<i>team</i>	Ontwikkeling ruimte & omgeving	CODE49 Exploitatie B.V.
<i>doorkiesnummer</i>	035 5481611	Vuurse Steeg 1
<i>ons kenmerk</i>	1305349-1733197	3749 AN LAGE VUURSCHÉ
<i>datum</i>	12 augustus 2025	
<i>onderwerp</i>	het verlengen van de tijdelijke bestemmingsplanafwijking de Gentiaan landgoed Venwoude t/m 2027, Vuurse Steeg 1 te Lage Vuursche	

Geachte heer/mevrouw,

Op 14 mei 2025 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verlengen van de tijdelijke bestemmingsplanafwijking de Gentiaan landgoed Venwoude t/m 2027 aan: Vuurse Steeg 1 in Baarn, kadastraal bekend als: Gemeente Baarn, sectie F, nummer 678.

Uw aanvraag is bij ons bekend onder nummer 1305349 en in het Omgevingsloket onder nummer 2025051400261.

Documentnummer BAG: 1305349-1733197.

Besluit

Wij verlenen u de tijdelijke omgevingsvergunning om uw plan voor het verlengen van de tijdelijke bestemmingsplanafwijking de Gentiaan landgoed Venwoude t/m 2027 uit te voeren voor een periode van 2 jaar, tot 27 september 2027 voor de volgende activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan

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

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.



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
• Buitenplanse omgevingsplanactiviteit	2.6.c	€ 177,20
Totaal leges		€ 553,20

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 <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 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.



De omgevingsvergunning geldt voor de volgende activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan

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 'Landelijk Gebied' 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 'Bedrijf Conferentieoord' volgens artikel 4 van de planregels.
- De aanvraag voldoet niet aan de volgende regels van het bestemmingsplan;
- Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende bepalingen:
 - indien op de plankaart een bouwvlak is aangegeven mogen gebouwen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
 - een niet-inpandige bedrijfswoning wordt gebouwd met kap;
 - de afstand tussen de gebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m;
 - de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in tabel 1 van bijlage 2 is aangegeven. In bijlage 2 tabel 1 (toegestane oppervlakte bebouwing) is bepaald dat op het perceel Vuurse Steeg 1 in total 1.828 m² mag worden bebouwd. Deze oppervlakte wordt overschreden en is na uitvoering 2032 m².
- De Commissie Ruimtelijk kwaliteit 'Mooisticht' heeft geen advies uitgebracht, omdat het een tijdelijke vergunning betreft.
- Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor '**een omgevingsplanactiviteit: bouwwerken**' met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Technische gegevens zijn niet getoetst

U heeft een Bouwactiviteit (omgevingsplan) aangevraagd. Hierbij hebben wij de ruimtelijke onderdelen van de bouwactiviteit getoetst. De technische en constructieve onderdelen zijn niet getoetst. Het maakt geen onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Let op: u bent en blijft er zelf verantwoordelijk voor dat het bouwwerk voldoet aan deze regelgeving.

Conclusie

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



AFWIJKEN VAN DE REGELS VAN HET OMGEVINGSPLAN (BUITENPLANSE OMGEVINGSPLANACTIVITEIT)

Inhoudelijke beoordeling

Voor de omgevingsplanactiviteit 'Afwijken van de regels van het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplan activiteit)' is hierna aangegeven hoe de aanvraag is beoordeeld (artt. 5.18 en 5.21 Ow en artt. 22.29 tot en met 22.33 van het (tijdelijke) omgevingsplan).

1. De locatie valt op grond van het omgevingsplan onder het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' en 'Parapluplan Wonen en Parkeren' heeft hierin de enkelbestemming 'Bedrijf Conferentieoord'. De aanvraag is in strijd met de volgende regel van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied';
 - De maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in tabel 1 van bijlage 2 is aangegeven. In bijlage 2 tabel 1 (toegestane oppervlakte bebouwing) is bepaald dat op het perceel Vuurse Steeg 1 in total 1.828 m² mag worden bebouwd. Deze oppervlakte wordt overschreden en is na uitvoering 2032 m².
 - Met de tijdelijke omgevingsvergunning in combinatie met de nieuwbouwfase 1 en 2 deze oppervlakte tijdelijk wordt overschreden. De verleende tijdelijke vergunningen van 2015 en 2020 waren onderdeel van een 10-jarig stappenplan om de gebouwen op het landgoed te vernieuwen.
 - De bouw van de gebouwen in het stappenplan waarvan de Gentiaan onderdeel uitmaakt, is vertraagt
 - De overwegingen om medewerking te verlenen zijn als volgt:
 - Gezien de tijdelijkheid tot maximaal 2 jaar is de ruimtelijk impact nihil;
 - Gezien de uitloop van het gefaseerde bouwtraject hier boven omschreven.

Belangenafweging

Wij hebben naast uw belangen, het algemeen belang en ook de belangen van omwonenden en mogelijk andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat het algemeen belang en de belangen van omwonenden of andere belanghebbenden niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan.

- Er zijn geen feiten en/of omstandigheden bekend waardoor wij dit advies niet kunnen overnemen;
- De vergunninghouder moet zich bij de uitvoering van het project aan de in dit besluit opgenomen voorschriften houden;
- De aanvraag voldoet voor het overige aan de Ow en het (tijdelijk) omgevingsplan;
- Gezien het bovenstaande kunnen wij naar ons oordeel de vergunning verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

U heeft met omwonenden overlegd (participatie)

Voor deze aanvraag heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Het verslag van dit overleg is als bijlage toegevoegd bij dit besluit en maakt ook onderdeel uit van het besluit.

Conclusie

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels van het omgevingsplan voor een periode van 2 jaar, want uw plan voldoet aan de evenwichtige toedeling van functies aan locatie (artikel 4.2 Omgevingswet)

Wij wijzen u er op dat u na het verstrijken van deze termijn verplicht bent om de bestaande toestand van voor de afgifte van de omgevingsvergunning (WABO-2015) te herstellen.



Bijlage 2: Voorschriften

Tijdens het gebruik zijn, voor zover van toepassing, de volgende documenten op het terrein aanwezig:

- a. de omgevingsvergunning;
- b. overige van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en meldingen;
- c. na 2 jaar na onherroepelijk worden van het besluit moet het gebouw verwijderd zijn;
- d. indien fase 2, de bouw van de nieuwe Gentiaan, eerder gereed is, moet het gebouw binnen 2 maanden na realisatie fase 2 verwijderd zijn

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.
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

Omschrijving
Samenvatting
2202_not001_verlenging tijdelijke vergunning.pdf
2002_VO_situatie vergunning gentiaan.pdf
1401_Venwoude_gentiaan_05_v2020.pdf