



inlichtingen bij R. Wiebers
team Ontwikkeling ruimte & omgeving Mevrouw A.M.B. van Diepen-Scheerboom
Colijnlaan 3
doorkiesnummer 035 5481611 3741 TZ BAARN
ons kenmerk 1352616-1790591
datum 13 november 2025
onderwerp het exploiteren van koffie thee en snacks, Laanstraat 10 te Baarn

Geachte mevrouw Van Diepen-Scheerboom,

Op 8 juli 2025 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het exploiteren van koffie thee en snacks aan: Laanstraat 10 in Baarn, kadastraal bekend als: gemeente Baarn, sectie L, nummer 819.

Uw aanvraag is bij ons bekend onder nummer 1352616 en in het Omgevingsloket onder nummer 2025070801743.
Documentnummer BAG: 1352616-1790591.

Besluit

Wij verlenen u de omgevingsvergunning om uw plan voor het exploiteren van koffie thee en snacks uit te voeren voor de volgende activiteit:

- ❖ 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.

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

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 buren op tijd om vervelende situaties en bezwaren te voorkomen.

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
Buitenplanse omgevingsvergunning	2.6.c	€ 177,20
Totaal leges		€ 177,20



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 [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

Op 30-07-2025 hebben wij u tot 28-08-2025 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 18-09-2025 ontvangen. 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 09-11-2025

De omgevingsvergunning geldt voor de volgende activiteit(en):

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 (art. 5.18 en 5.21 Ow en art. 22.29 tot en met 22.33 van het (tijdelijke) omgevingsplan).

1. De locatie valt op grond van het omgevingsplan onder het bestemmingsplan 'Baarn Noord' en 'Parapluplan Wonen en Parkeren' heeft hierin de enkelbestemming 'Centrum-1 art.5'.
2. De aanvraag is in strijd met de volgende regels van het bestemmingsplan 'Baarn Noord';
 - De voor 'Centrum -1' aangewezen gronden bestemd zijn voor onder andere:
 - wonen uitsluitend op de tweede en hogere bouwlagen alsmede kapverdiepingen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - ter plaatse van de aanduiding 'wonen', tevens voor wonen op de begane grond en in samenhang



- daarmee voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- detailhandel, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande, dat ter plaatse van Laanstraat 66 en 106 detailhandel tevens op de tweede bouwlaag is toegestaan;
 - dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
 - ter plaatse van de aanduiding 'kantoor - 1', tevens voor kantoren, uitsluitend op de begane grond en ter plaatse van de aanduiding 'kantoor - 2', tevens voor kantoren uitsluitend op de tweede bouwlaag, met dien verstande, dat ter plaatse van Brinkzicht 16 t/m 29 kantoren zijn toegestaan op alle bouwlagen;
 - ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1', tevens voor horeca uit categorie 1 van de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van Horeca-activiteiten', uitsluitend op de begane grond;
 - ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2', tevens voor horeca uit categorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van Horeca-activiteiten', uitsluitend op de begane grond;
 - ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', tevens voor horeca uit categorie 1, 2 en 3 van de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van Horeca-activiteiten', uitsluitend op de begane grond;
- De aanvraag voldoet niet aan de volgende regels van het bestemmingsplan;
 - o Het gebruik ziet op detailhandel en een ontmoetingsplek voor spelers van bordspellen. Dat laatste is weliswaar in strijd met de regels van het Omgevingsplan, maar het past wel binnen de centrumvisie waarin het gebruik voor retail, daghoreca en cultuur wordt aangemoedigd.

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.

- De afdeling 'ruimtelijke ontwikkeling' uw plan positief heeft geadviseerd met als motivering:

Dit pand ligt op een vrij prominente plek binnen het centrum, vlakbij de Brink en aan het begin van de Laanstraat, waar weliswaar een gebruik van het pand tijdens openingstijden van de winkels gewenst is, maar deze invulling zorgt voor minder leegstand en een aanvulling op het cultureel aanbod in Baarn.

He advies is om medewerking te verlenen aan het initiatief.
- 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 want uw plan voldoet aan de evenwichtige toedeling van functies aan locatie (artikel 4.2 Omgevingswet)



Bijlage 2: Voorschriften

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

- a. de omgevingsvergunning voor de activiteit;
- b. overige voor het gebruik van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en meldingen.

Algemene voorschriften:

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)).



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
1724894	Samenvatting 000	23-07-2025
1756269	Bestaande situatie	18-09-2025
1756270	Nieuwe Situatie	18-09-2025
1790630	ETFAL onderbouwing	10-10-2025
1724895	Screenshot 2025-07-08 13.24.18.png	23-07-2025