



<i>inlichtingen bij</i>	R. Wiebers	
<i>team</i>	Ontwikkeling ruimte & omgeving	De heer J.J. Keizer
		Klaphek 1
<i>doorkiesnummer</i>	035 5481611	1261 XM BLARICUM
<i>ons kenmerk</i>	1366010-1813736	
<i>datum</i>	19 december 2025	
<i>onderwerp</i>	het wijzigen van de bestemming op de begane grond naar kantoor, Hoofdstraat 2 te Baarn	

Geachte heer Keizer,

Op 14 augustus 2025 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestemming op de begane grond naar kantoor aan: Hoofdstraat 2 in Baarn, kadastraal bekend als: gemeente Baarn, sectie M, nummer 4698.

Uw aanvraag is bij ons bekend onder nummer 1366010 en in het Omgevingsloket onder nummer 2025081400446.

Documentnummer BAG: 1366010-1813736.

Besluit

Wij verlenen u de omgevingsvergunning om uw plan voor het wijzigen van de bestemming op de begane grond naar kantoor 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.

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

Sloophmelding

Wanneer er meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloophmelding doen. Doe dit minimaal: vier weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via 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 sloophmelding 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 en het gemeenteblad. Informeer uw buurt en buren 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
Andere activiteiten - buitenplanse omgevingsplanactiviteit	2.6.b.	€ 2.219,90
Totaal leges		€ 2.219,90

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

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.

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 Centrum' en 'Parapluplan Wonen en Parkeren' heeft hierin de enkelbestemming 'Gemengd - 4' artikel 11.
2. De aanvraag is in strijd met de volgende regels van het bestemmingsplan 'Baarn Centrum'; De voor 'Gemengd - 4' artikel 11 aangewezen gronden bestemd zijn voor onder andere
 - 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,

Het project is in strijd met de gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan. Het project is in strijd met artikel 11.1. a, omdat Kantoor (zakelijke dienstverlening) niet is toegestaan op deze locatie.

In artikel 5.21, tweede lid, van de Ow staan de omstandigheden beschreven wanneer een omgevingsvergunning, in strijd met het omgevingsplan kan worden verleend. Dat kan:



- met toepassing van in het omgevingsplan opgenomen regels inzake afwijking, als bedoeld in artikel 22.10, Ow (Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid);
- middels een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit indien de activiteit voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als bedoeld artikel 8.0a, tweede lid, Bkl.

In het bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen om af te kunnen wijken. Er kan worden afgeweken middels een buitenplanse omgevingsplan activiteit als wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als bedoeld artikel 8.0a, tweede lid, Bkl.

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

Gebruik als kantoor achten wij passend op deze plek. Het ligt buiten het kernwinkelgebied, maar de medewerkers van het kantoor zullen gebruik maken van de voorzieningen in het centrum. Het past ook in de omgeving, het levert geen belasting op voor de omgeving. Daarmee is er sprake van een evenredige toedeling van functies aan locaties.

Ten opzichte van het voorgaande gebruik is er ook geen verslechtering van de situatie.

- 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 evenredige toedeling van functies aan locaties (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 afwijken van regels van het omgevingsplan;
- b. overige voor het gebruik 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 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)

Klick melding

Er moet voor start van graafwerkzaamheden een klick-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

Documentnummer	Omschrijving	Datum ingediend
1794117	Samenvatting 003	14-11-2025
1790275	251111_2169_DO3.pdf	11-11-2025
1739997	Onderbouwing transformatie winkel in kantoorruimte Hoofdstraat 2 Baarn juli 2025.pdf	14-08-2025
1748424	paricipatie.pdf	03-09-2025
1794118	HOVK_EemwegPP2_Baarn.pdf	14-11-2025