



inlichtingen bij R. Wiebers
team Ontwikkeling ruimte & omgeving EG Retail (Netherlands) B.V.
Postbus 9531
doorkiesnummer 035 5481611 4801 LM BREDA
ons kenmerk 1377555-1814363
datum 19 december 2025
onderwerp het plaatsen en gebruiken van een verkoopautomaat, Amsterdamsestraatweg 61 te Baarn

Geachte heer/mevrouw,

Op 3 september 2025 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het plaatsen en gebruiken van een verkoopautomaat aan: Amsterdamsestraatweg 61 in Baarn, kadastraal bekend als: gemeente Baarn, sectie C, nummer 1388.

Uw aanvraag is bij ons bekend onder nummer 1377555 en in het Omgevingsloket onder nummer 2025090300311.

Documentnummer BAG: 1377555-1814363.

Besluit

Wij weigeren de omgevingsvergunning voor de volgende activiteit:

- Bouwen

Dit betekent dat u uw plan niet kunt uitvoeren.

De beoordeling en de uitleg van dit besluit kunt u lezen in de bijlage.

Publicatie

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

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
• Omgevingsplanactiviteit	2.6.a	€ 376,00
• Teruggaaf als gevolg van het weigeren 50%	2.59.a	€ 188,00
Totaal leges		€ 188,00

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. 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 motivering

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.

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 'Verkeer' volgens artikel 11.
- De aanvraag voldoet aan de volgende regels van het bestemmingsplan;

1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Verkeer' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. verkooppunten voor motorbrandstoffen, inclusief LPG, uitsluitend voor zover de gronden nader op de plankaart met 'verkooppunt voor motorbrandstoffen' zijn aangeduid.

2 Bebouwingsvoorschriften

- a. Voor de bebouwing ten dienste van de doeleinden 'wegen' en 'parkeervoorzieningen' gelden de volgende bepalingen:
 1. de bebouwing is beperkt tot bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van masten en verwijsborden niet meer mag bedragen dan 12 m.



- b. Voor de bebouwing ten dienste van het doeleind 'verkooppunt' voor gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de bouwhoogte en de oppervlakte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 4,50 m en 24 m², met dien verstande, dat bij het verkooppunt Biltseweg 2 een verkoopruimte met een oppervlakte van maximaal 140 m² is toegestaan en bij het verkooppunt Amsterdamsestraatweg 42A een verkoopruimte van 218 m²;
 - 2. ten behoeve van overkappingen en luifels mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht met een hoogte van niet meer dan 5,50 m en een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 300 m², alsmede maximaal één reclamezuil met een hoogte van niet meer dan 6,50 m.
 - c. Voor de bebouwing ten dienste van de overige doeleinden gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de bebouwing is beperkt tot bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- De Commissie Ruimtelijk kwaliteit 'Mooisticht' heeft op 25-09-2025 een advies uitgebracht waaruit blijkt dat de aanvraag in strijd is met de redelijke eisen van welstand (artikel 22.29, lid 1 onder b Omgevingsplan en Welstandsnota Baarn);

Advies Mooisticht BAA25-0150-1 25-9-25

Voorliggende aanvraag betreft het plaatsen van een verkoopautomaat. Met het plaatsen van een dergelijke automaat komt de ruimtelijke kwaliteit te veel onder druk te staan en is daarom ongewenst.

Uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit reageert de commissie negatief

Na overleg heeft de gemachtigde dhr. Marnix Boers het plan toegelicht in de vergadering van de commissie ruimtelijk kwaliteit Mooisticht. Deze commissie heeft op 15-12-2025 ook een negatief advies uitgebracht.

Advies Mooisticht BAA25-0150-2 15-12-25

Voorliggende aanvraag betreft het plaatsen van een verkoopautomaat. De gekozen beeldtaal wijkt dermate af van de beeldtaal van de bestaande gebouwen en elementen op deze locatie dat van samenhang met de omgeving geen sprake is.

Daarnaast is in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit het volgende opgenomen:

De bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan.

Materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Met het plaatsen van een dergelijke automaat komt de ruimtelijke kwaliteit teveel onder druk en is daarom ongewenst.

Uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit reageert de commissie negatief

Technische gegevens zijn niet getoetst

De technische en constructieve gegevens in de ontvangen documenten zijn niet getoetst.

Conclusie

Wij weigeren de aanvraag omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)', want uw plan is in strijd met de redelijke Eisen van welstand (artikel 22.29, lid 1 onder b Omgevingsplan en Welstandsnota Baarn).