



<i>inlichtingen bij</i>	R. Wiebers	
<i>team</i>	Ontwikkeling ruimte & omgeving	De heer R. Bertram
		Dokter Catzlaan 26
<i>doorkiesnummer</i>	035 5481611	1261 CH BLARICUM
<i>ons kenmerk</i>	1369506-1824855	
<i>datum</i>	12 januari 2026	
<i>onderwerp</i>	het toestaan van wonen, Weteringstraat 62 te Baarn	

Geachte heer Bertram,

Op 26 augustus 2025 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het toestaan van wonen aan: Weteringstraat 62 in Baarn, kadastraal bekend als: gemeente Baarn, sectie H, nummer 2342.

Uw aanvraag is bij ons bekend onder nummer 1369506 en in het Omgevingsloket onder nummer 2025082600916.

Documentnummer BAG: 1369506-1824855.

Besluit

Wij verlenen u de omgevingsvergunning om uw plan voor de volgende activiteit uit te voeren:

- Afwijken van regels in het omgevingsplan

U moet in ieder geval onderstaande vergunningen of meldingen nog indienen om gebruik te maken van deze vergunning:

Het indienen van de vergunningen of meldingen doet u via het Omgevingsloket op omgevingswet.overheid.nl. Hieronder hebben wij de opsomming van activiteiten waarvoor u nog een aanvraag of melding moet indienen:

- 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: Nadere aanwijzingen en informatie

Bijlage 4: documentenlijst

Bijlage 5: Formulier start van de werkzaamheden

Bijlage 6: Formulier einde van de werkzaamheden



Sloopmelding

Wanneer er meer dan 10 m³ 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. 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.

Inwerkingtreding vergunning

De omgevingsvergunning voor deze activiteit 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. 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 gemeentelijke Legesverordening 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 zijn gebaseerd op de opgegeven bouwkosten:

Activiteit	Artikel nummer	Bedrag
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit	2.6.b.	€ 2.219,90
Totaal		€ 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.



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 Omgevingswet).

Wij hebben gebruik gemaakt van onderstaande wet- en regelgeving

meer informatie hierover kunt u lezen op <https://wetten.overheid.nl>:

- 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.

Verlengen aanvraag

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 de beslistermijn.

Aanvraag compleet

Wij hebben u de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende onderdelen hebben wij op 15 december 2026 ontvangen. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij uw plan hebben kunnen beoordelen.

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

- De locatie valt op grond van het omgevingsplan onder het bestemmingsplan 'Baarn Noord' (1) en 'Parapluplan Wonen en Parkeren' (2) heeft hierin de enkelbestemming 'Bedrijf'
- De aanvraag is in strijd met de volgende regels van het bestemmingsplan 'Baarn Noord';
 - o De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden bestemd zijn voor:
 - Bedrijven, opslag en installaties, met dien verstande dat:
 1. Uitsluiten bedrijven als genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1, zijn toegestaan;
 2. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
 3. Risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
 4. Vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
 - Een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg':



- Een detailhandelsvestiging specifiek voor medische artikelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – medische detailhandel':
- Parkeren ten behoeve van nabijgelegen functies ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein':
- Zelfstandige woningen op de 1^e verdieping of hoger uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen':
- Per bestemmingsvlak is maximaal één bedrijfswoning per bedrijf toegestaan;
- In afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 1 sub a onder 1 zijn uitsluiten bedrijven in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan indien aangeduid op de verbeelding;

Met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, overkappingen, Tuinen, erven, terreinen, water, waterlopen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

1. De aanvraag is niet in strijd met de volgende regels van het bestemmingsplan 'Parapluplan Wonen en Parkeren';
 - o Er is voldoende parkeergelegenheid op het terrein

Het plan is in strijd met de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan. Het plan is in strijd met artikel 3.1., omdat Wonen niet is toegestaan.

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 transformatie van bedrijf naar woning is een passende ontwikkeling. Er zijn geen evident privaatrechtelijke belemmeringen. Intensivering van het gebruik, maar het gebouw grenst aan drie zijden aan achterterreinen/parkeerplaatsen. Het perceel is goed en zelfstandig ontsloten op de openbare weg. Het pand is ook zichtbaar vanaf de openbare weg. Dit gebouw dient niet als bijgebouw bij een hoofdgebouw en is niet architectonisch ondergeschikt aan een ander, nabijgelegen hoofdgebouw. Het kan zelfstandig functioneren, het is een apart bouwperceel.
- 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)

Technische gegevens zijn niet getoetst

U heeft het afwijken van regels in het omgevingsplan aangevraagd. Hierbij hebben wij de ruimtelijke onderdelen van deze activiteit getoetst. De technische en constructieve gegevens in de ontvangen documenten zijn niet getoetst. Het maakt geen onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.



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 het afwijken van regels in het omgevingsplan;
- b. overige voor het afwijken van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en meldingen.

Algemene voorschriften:

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.

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 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.

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)).



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.
Archeologische vondsten	Meld de vondst onmiddellijk bij de minister van Onderwijs, Cultuur & Wetenschap of de gemeente waar de vondst is gedaan. Dit volgt uit artikel 5.10 van de Erfgoedwet.
KLIC-melding (graafmelding)	Er moet voor start van graafwerkzaamheden een KLIC-melding worden gedaan.



Bijlage 3: Nadere aanwijzingen en 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

Documentnummer	Omschrijving	Datum ingediend
1795481	Samenvatting 001	19-11-2025
1795490	Weteringstraat 62 Baarn_tekeningen 11-11.pdf	19-11-2025
1815894	V2.1 BOPA Baarn, Weteringstraat 62	22-12-2025
1743838	Toestemmingsverklaringen omwonenden.pdf	27-08-2025
1795482	Participatie weteringstraat 58a.pdf	19-11-2025
1795492	Bijlage 1 Tekening situatie op kavel.pdf	19-11-2025
1795489	Bijlage 3 Watertoets resultaat Weteringstraat 62.pdf	19-11-2025
1795485	Bijlage 4 Akoestisch onderzoek Weteringstraat 62, Baarn.pdf	19-11-2025
1795487	Bijlage 5 9825p0967 Verkennend milieuhygienisch onderzoek Weteringstraat 62 te Baarn, RB Geo, 14 nov 2025.pdf	19-11-2025
1795483	Bijlage 6 AERIUS-berekening Baarn, Weteringstraat 62.pdf	19-11-2025
1795488	Bijlage 7 AERIUS-berekening gebruiksfase.pdf	19-11-2025
1815705	Advies milieu Weteringstraat 62 Baarn.pdf	22-12-2025



Bijlage 5: Start van de werkzaamheden

Ondergetekende geeft kennis van het begin van de werkzaamheden voor:

Omgevingsvergunning :
Omschrijving :
Naam :
Bouwadres :
Sectie :
Nummer(s) :

Datum aanvang :

Handtekening :

Melding indienen bij de gemeente

U kunt dit ondertekende formulier digitaal versturen naar 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 het einde van de werkzaamheden voor:

Omgevingsvergunning :
Omschrijving :
Naam :
Bouwadres :
Sectie :
Nummer(s) :

Datum aanvang :

Handtekening :

Melding indienen bij de gemeente

U kunt dit ondertekende formulier digitaal versturen naar 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)