



Brochure



betreffende
Baarnsche Dijk 6 B11
te Baarn

Baarnsche Dijk 6B11 te Baarn

Te huur: representatief kleinschalig kantoor-/bedrijfspand met 2 parkeerplaatsen.



Huurprijs: € 1.275,00 per maand excl. BTW

Op bedrijventerrein de Drie Eiken in Baarn, direct gelegen naast de af-/oprit rijksweg A1 (Amersfoort/ Amsterdam) komt in een kleinschalig bedrijfsverzamelcomplex beschikbaar: bedrijfspand met een **Totaal Verhuurbaar Vloer Oppervlak (VVO) van ca. 98 m² verdeelt over begane grond ca. 49 m² en 1^e verdieping ca. 49 m².**

Indeling:

Begane grond: entree, hal, meterkast, werkplaats ca. 42 m², toilet, trapopgang naar 1^e verdieping.

1^e verdieping: kantoorruimte, moderne open keuken met koelkast + klein vriesvakje en vaatwasser en veel kastruimte. De kantoorruimte wordt 'turn key' opgeleverd o.m. met: pvc vloer, lichte wanden, systeemplafond met inbouwverlichting (ledverlichting), bose inbouwspot (2x), verwarming (centrale verwarming: vloerverwarming op de 1^e verdieping en heater in de werkplaats) en airco op de verdieping. Kantoormeubilair is eventueel ter overname.

Bijzonderheden

Aanvaarding	: 1 augustus 2025
Huurtermijn	: in overleg
Opleveringsniveau	: in huidige staat zoals hierboven vermeld.
Reclame	: in overleg
Glasvezelaansluiting	: Glasvezelaansluiting is mogelijk. Kosten voor rekening van huurder. Via vaste leverancier Datacorridor of een andere provider. Nadere info volgt zodra bekend.
Alarm	: aanwezig. Bijkomende kosten komen voor rekening van huurder.
Waarborgsom	: 3 maanden huur, te vermeerderen met BTW.
Servicekosten	: 50 % van de daadwerkelijke kosten van de VVE, derhalve € 47,20 per maand (prijspeil: 2025).
Nutsvoorzieningen	: voor rekening van huurder
Model huurcontract: ROZ-model versie 2025	
Gunning van de eigenaar voorbehouden	

Hoewel verhuur van het bedrijfspand de sterke voorkeur geniet, is het kopen van het bedrijfspand bespreekbaar

Bestemmingsplan

Het bedrijfspand valt onder bestemmingsplan de "Drie Eiken" met als bestemming bedrijventerrein, functieaanduiding tot en met categorie 3.2.

Verder treft u in de brochure aan:

- Fotoblad
- Plattegrondtekeningen
- NEN 2580 meting
- Energielabel A
- Bestemmingsplan + kaart

Wij hopen uw interesse met deze brochure voor het object te hebben gewekt en willen u graag in het object rondleiden. U kunt hiervoor een afspraak maken met:

Bos BOG – Beheer & Verhuur B.V.

Contactpersoon: Jan Bart van Olst, bedrijfsmakelaar

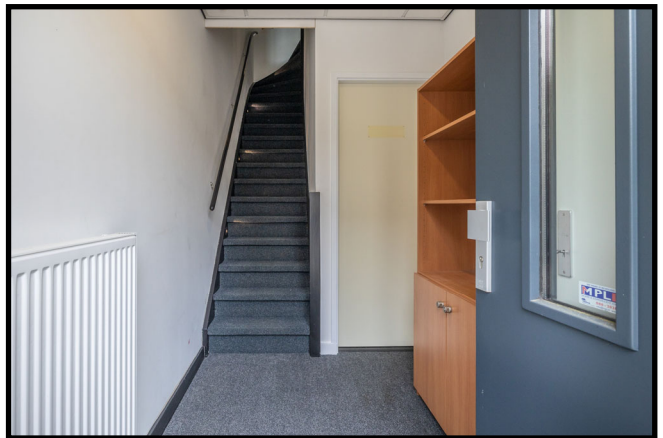
Bosstraat 11

3742 CK Baarn

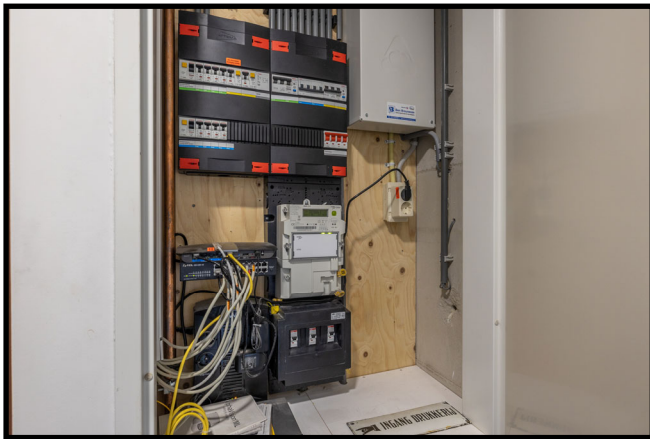
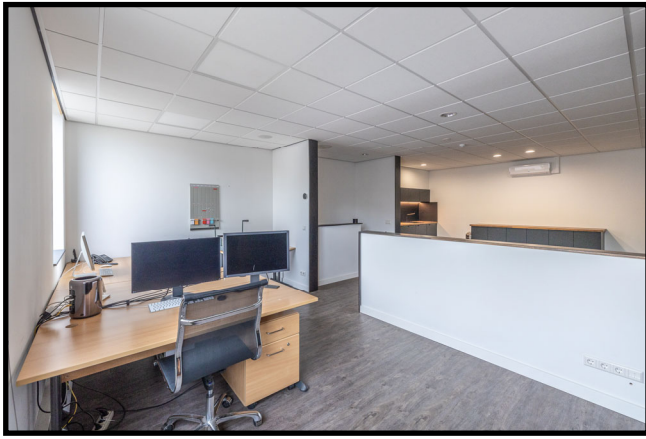
E-mail: bosbeheer@bos-makelaardij.nl

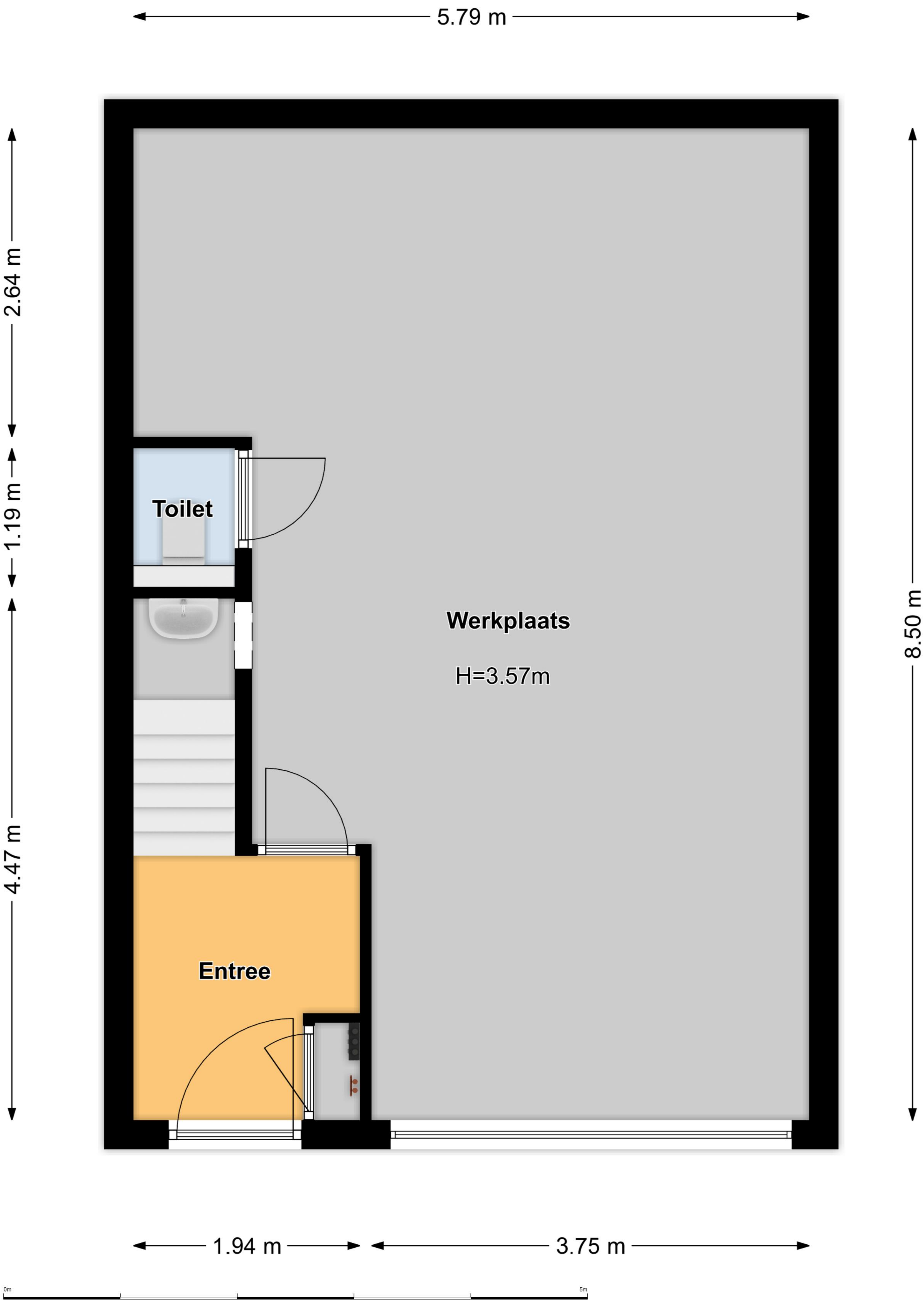
Telefoon: 035-5415141

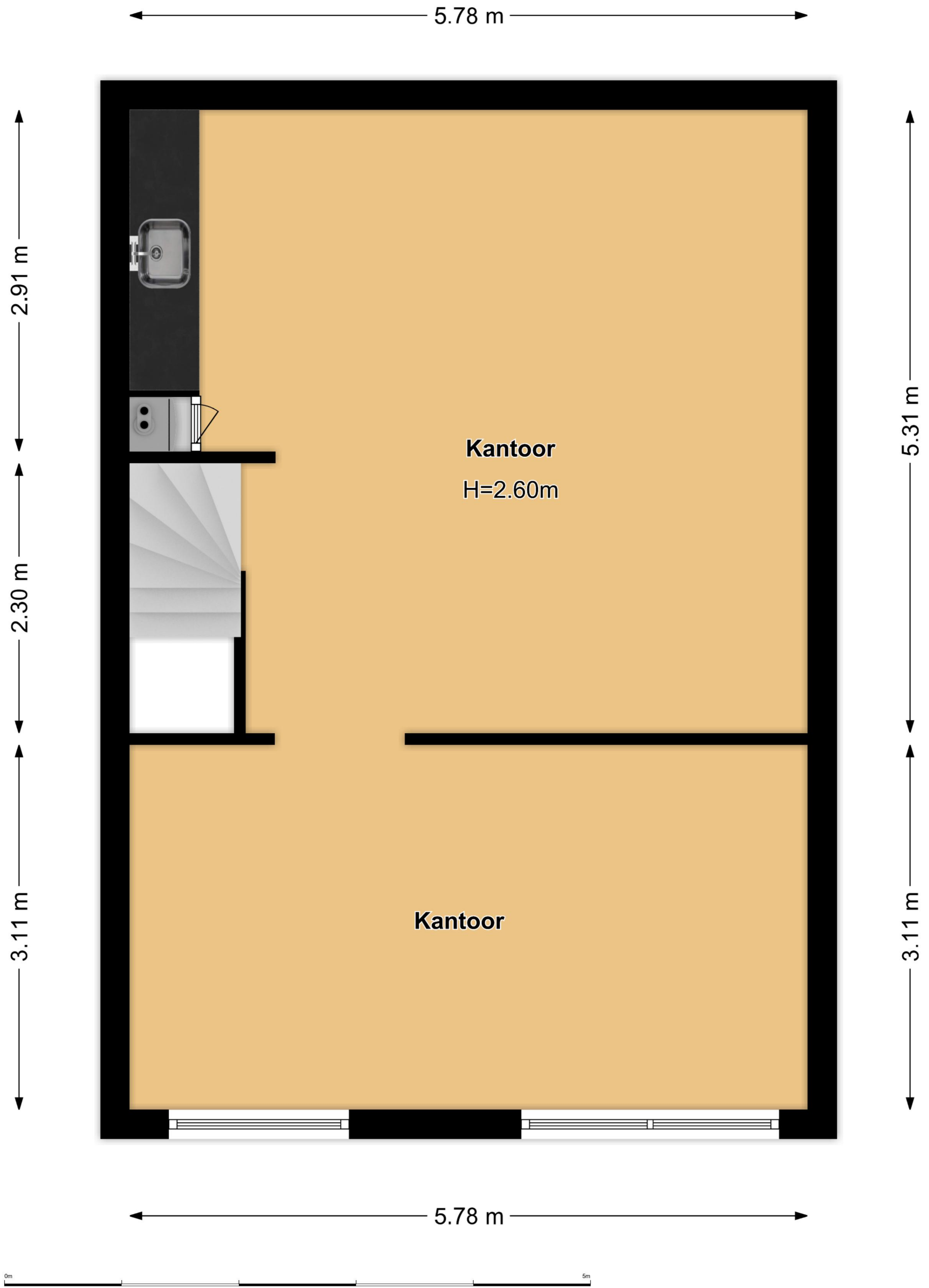
Hoewel deze informatie met de meeste zorg is samengesteld kan door de makelaar en/of haar opdrachtgever niet worden ingestaan voor de juistheid dan wel volledigheid van de vermelde gegevens. De huurder heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor de huur van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten die hijzelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De verhurende makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Eventueel kan de makelaar van de huurder de verantwoording van deze onderzoeksplicht dragen.











Opnamedatum

26 januari 2022

Certificaatnummer

BGM28567

NEN2580 METING

Verhuurbare Vloeroppervlakte (VVO) conform NEN2580

Baarnsche Dijk 6 b11

3741LR te Baarn



Meetgegevens: VVO NEN 2580

Baarnsche Dijk 6 b11

3741LR

Baarn

26 januari 2022



	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Totaal
VVO Begane grond					
VVO Verdieping		46,97			46,97
VVO Verkeersruimte	6,28	2,27			8,55
VVO Kantoor/verkoopoppervlakte					
Correctie Schachten/Draagwanden					
Vide en trapgat overige correcties					
1: Totaal VVO gebruikseenheid**	6,28	49,24			55,52
Berging/Magazijn/ed.	41,70				41,70
Sanitaire/Pantry/ed.	1,23				1,23
Correctie					
2: Totaal VVO overige binnenruimte(n)	42,93				42,93
Technische ruimtes/ed.	40,86				40,86
Correctie					
3: Totaal technische ruimte(n)	40,86				40,86
Gebouw gebonden buitenruimte					
Gebouw gebonden buitenruimte					
Gebouw gebonden buitenruimte					
4: Totaal gebouwgebonden buitenruimte(n)					
Externe ruimte					
Externe ruimte					
Vide					
5: Totaal externe ruimte(n)					
Gemeenschappelijke ruimte					
Gemeenschappelijke ruimte					
Vide					
6: Totaal Toebedeelde gemeenschappelijke ruimte(n)					

*meetgegevens zijn weergegeven in m2.

****exclusief** overige binnenruimte(n) en (toebedeelde) gemeenschappelijke ruimte(n)

Meetcertificaat NEN 2580

Certificaatnummer:

BGM28567

Dit meetcertificaat is uitgegeven voor de gebruikseenheid gelegen aan de Baarnsche Dijk 6 b11 3741LR te Baarn naar een meting opgenomen op 26-1-2022.

1: De verhuurbare vloeroppervlakte en de inhoud van de **gebruikseenheid** tot de glaslijn is conform NEN 2580. Incl 2. VVO overige Binnenruimte(n):

VVO Begane grond	49,21	m2	169,13	m3
VVO Verdieping	49,24	m2	132,78	m3

Totaal	98,45	m2	301,91	m3
---------------	--------------	-----------	---------------	-----------

De gebruikseenheid beschikt daarnaast over:

3: Technische Ruimte(n):	40,86	m2	0,00	m3
--------------------------	-------	----	------	----

4: Gebouwgebonden buitenruimte(n):	0,00	m2		
------------------------------------	------	----	--	--

5: Externe ruimte(n) van:	0,00	m2	0,00	m3
---------------------------	------	----	------	----

6: Toebedeelde gemeenschappelijke ruimte(n) van:	0,00	m2	0,00	m3
--	------	----	------	----

De gebruikseenheid (1) beschikt inclusief overige binnenruimte(n) (2) en toebedeelde gemeenschappelijk ruimte(n) (5) - conform NEN 2580; de som van alle tot het gebouw behorende binnenruimten (art. 4.6.3 jo art 4.6.1) - over een vloeroppervlakte van:

Totaal (VVO) incl. algemene toebedeling	98,45	m2	301,91	m3
--	--------------	-----------	---------------	-----------

Totaal Bruto vloeroppervlakte (BVO)	108,78	m2	381,91	m3
--	---------------	-----------	---------------	-----------

NB: Bovenstaande totalen zijn tot stand gekomen o.b.v. de oppervlakten onder 'Meetgegevens'.

Uitgifte meetcertificaat

1 februari 2022



Schröder & Schröder B.V.



Dit gebouw heeft energielabel

A⁺



Isolatie				
Gevels			+	++
Gevelpanelen	n.v.t.			
Daken			+	++
Vloeren				++
Ramen			+	++
Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
Verwarming	HR-107 ketel	nee	ja
Warm water	Combiketel	nee	ja
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee	ja
Koeling	Compressiekoeling	nee	ja
Verlichting	5,6 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	nee	ja
Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee	ja

Dit gebouw wordt verwarmd via een
aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Over dit gebouw

Adres

Baarnsche dijk 6 B11
3741LR Baarn
BAG-ID: 0308010000014308

Bouwjaar

2017

Detailaanduiding

Compactheid

1,55

Gebruiksfunctie

100% Kantoor

Gebruiksoppervlakte

55 m²

Opnamedetails

Naam

Marcus A.G.T Schröder

Examnummer

52531

Certificaathouder

Schröder & Schröder B.V.

Inschrijfnummer

2110839

KvK-nummer

52397939

Soort opname

Basisopname

Certificerende instelling

DEKRA Certification B.V.



Toelichting bij dit energielabel

Voor dit gebouw is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw gebouw is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van het gebouw en de installaties voor verwarming, koeling, warm water, ventilatie, bevochtiging en verlichting.

Hoe minder fossiele energie uw gebouw gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A⁺⁺⁺⁺ het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Dit gebouw gebruikt 121,35 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 24,14 kg CO₂/m² per jaar. De hoeveelheid fossiele energie die dit gebouw gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van het gebouw. Hoe compacter een gebouw is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compact gebouw heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw gebouw, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

121,35 kWh/m² per jaar

G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺⁺
	300,01	275,01	250,01	225,01	200,01	180,01	160,01	120,01	80,01	40,01	0,01

Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld gebruik en het gemiddelde Nederlandse klimaat.

Het energiegebruik voor apparatuur – zoals computers en procesinstallaties – is niet meegenomen in de berekening. Dit omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig het gebouw zelf is. Daarom is het energiegebruik op uw energielabel niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Aandeel hernieuwbare energie Het aandeel hernieuwbare energie van dit gebouw is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Energiebehoefte De energiebehoefte is de hoeveelheid energie uw gebouw nodig heeft om te verwarmen en koelen. Hierbij wordt uitgegaan van een standaard ventilatiesysteem. Betere isolatie en het dichtmaken van kieren verlagen deze energiebehoefte. De energiebehoefte van dit gebouw is 79,30 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte.

Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw gebouw. Wilt u een gedetailleerder overzicht van deze kenmerken? Dit kunt u opvragen bij uw energiedeskundige.

Op basis van de energetische kenmerken van uw gebouw is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw gebouw verbeteren. Let op: het gaat om mogelijke kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden – uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit – is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw gebouw. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren. Daarnaast helpt de deskundige u om maatregelen te laten passen in uw meerjaren onderhoudsplanning. Hierbij is een algemeen aandachtspunt dat u vaak ook veel energiewinst haalt uit het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw gebouw en installaties. Dit zorgt naast een lager energiegebruik ook voor een gezond en comfortabel binnenklimaat.

Let op: energiebesparing kan wettelijk verplicht zijn. Op www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen vindt u informatie over deze verplichtingen. Ook vindt u hier meer informatie over subsidies en financieringsmogelijkheden. Tot slot staan er praktijkvoorbeelden en tips hoe u aan de slag gaat met het verbeteren van uw gebouw.

Isolatie

Een gebouw verliest minder warmte wanneer u het goed isoleert. Ook bespaart u op uw energiekosten en vermindert u de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Daarnaast verhoogt een goede isolatie het comfort in uw gebouw. Het gebouw is gelijkmatiger warm doordat muren en ramen minder kou afgeven. Is uw gebouw (gedeeltelijk) niet geïsoleerd? Dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de isolatie van het gebouw verbetert.

Geïsoleerde buitendeur(en)

Een buitendeur met weinig glas – zoals veel voordeuren – telt in het energielabel als een buitendeur. In dit gebouw is (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Een geïsoleerde buitendeur verbetert de energieprestatie van uw gebouw. Belangrijk hierbij is dat u deze deur in een geïsoleerd kozijn plaatst. Rondom de deur moet u aan vier zijden een goede luchtdichting aanbrengen. Gaat u een buitendeur vervangen? Kies dan voor een geïsoleerde buitendeur.

LET OP!

Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een gebouw

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw gebouw niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van het gebouw in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden in uw gebouw. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer het gebouw in. Dat voorkomt tocht. Maar het gebouw moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie – en met name bij het dichten van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert.

Installaties

Naast het isoleren van uw gebouw, is het belangrijk dat u aandacht besteedt aan de installaties. Met energiezuinige installaties of installaties die hernieuwbare energie gebruiken, gebruikt uw gebouw minder fossiele energie en stoot ook minder CO₂ uit. Als er op dit punt nog verbetering in uw gebouw mogelijk is, dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de energieprestatie van uw gebouw kunt verbeteren.

Energiezuinig verwarmingstoestel

Is de verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staan een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

HR107 ketel

Met een zuinige HR107 ketel kan uw gasverbruik flink dalen. Een nadeel van HR107 ketels is dat deze werken op aardgas. In Nederland willen we in de toekomst van het gebruik van aardgas af, omdat dit een fossiele brandstof is.

Hybride warmtepomp

Wilt u het gebouw verwarmen met minder aardgas, maar is het gebouw nog niet geschikt om volledig over te stappen op lage temperatuurverwarming? Dan is een hybride warmtepompsysteem een goede (tussen)oplossing. Dit systeem bestaat uit een (bestaande) CV-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt meestal voor warmte in uw gebouw. Alleen als het buiten erg koud is, helpt de CV-ketel mee.

Warmtepomp

Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van uw gebouw. Warmtepompen halen warmte uit onuitputtelijke bronnen zoals lucht, bodem, oppervlaktewater of grondwater. Een warmtepomp werkt met een lage verwarmings-temperatuur. Daarom is dit systeem alleen geschikt voor goed geïsoleerde gebouwen.

Biomassaketel

Ook met een biomassaketel heeft u geen aardgas meer nodig voor verwarming. Een biomassaketel verwarmt door houtpellets, houtsnippers of hele houtblokken te verbranden in plaats van aardgas. Houtpellets zijn geperste houtkorrels. Bij de verbranding ontstaat wel fijnstof. Dit kan overlast in de omgeving veroorzaken.

Warmtenet

Nog een alternatief waarbij geen aardgasaansluiting voor verwarming van uw gebouw nodig is, is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan het gebouw. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de gebouwen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale, die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan het gebouw geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat uw gebouw goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Liggen er al warmtenetten in uw stad of dorp? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en de overige installaties in het gebouw.

Energie-efficiënt ventilatiesysteem

Ventilatie van een gebouw is nodig voor een gezond binnenklimaat, maar kost ook energie. Het is daarom verstandig om te zorgen voor een ventilatiesysteem dat voldoende ventileert én energiezuinig is. Hieronder vindt u voorbeelden van dergelijke systemen.

Ventilatie met warmteterugwinning

De meeste utiliteitsgebouwen hebben een balansventilatiesysteem. Hierbij stuurt een luchtbehandelingskast verse ventilatielucht via kanalen en roosters door het gebouw. Andere kanalen zuigen de gebruikte lucht af en blazen het naar buiten. Deze lucht bevat nog veel warmte. Een warmteterugwinunit kan deze warmte aan nieuwe lucht toevoegen, wat energie bespaart.

Vraaggestuurde ventilatie

Een vraaggestuurd ventilatiesysteem kijkt naar hoe ruimtes gebruikt worden en bepaalt zo hoeveel lucht er door het gebouw stroomt. CO₂ sensoren in het gebouw meten continu de luchtkwaliteit. Zo bepaalt het systeem hoeveel lucht er toe- en afgevoerd moet worden. De ruimtes zijn zo altijd voldoende geventileerd. Is er niemand aanwezig? Dan schakelt het systeem naar een lagere stand, wat uw energiegebruik verlaagt.

Efficiënt koelsysteem

Gebouwen koelen kost energie. U kunt uw energiegebruik beperken door te voorkomen dat uw gebouw veel opwarmt en door te kiezen voor een energiezuinig(er) koelsysteem. Deze tips kunnen u helpen:

- Houd de warmte in de zomer goed buiten. Gebruik hiervoor (buiten)zonwering, zonwerende beglazing, overstekken en isolatie van uw gebouw.
- Ventileer uw gebouw tijdens de zomernacht. Zo koelt u het gebouw 's nachts af, zodat het gebouw in de ochtend koel is. De koeling kan dan ook later aan.
- Vervangt u de (compressie)koelmachine? Dan kunt u overwegen om over te stappen naar een systeem dat vrije koeling gebruikt. Bijvoorbeeld koudeopslag in de bodem. In steeds meer gebieden in Nederland ligt een collectief koudenet. Dit kan ook een interessante optie zijn in plaats van een compressiekoelmachine.

Zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking

Zonnepanelen - ook wel PV panelen genoemd - zetten de energie van de zon om in elektriciteit. Een PV-systeem bestaat uit zonnepanelen en een omvormer. De panelen kunnen op platte of schuine daken staan, en steeds vaker komen ook systemen voor met gevel PV-panelen. Plaats de panelen bij voorkeur op het zuiden, zodat ze zo veel mogelijk zonlicht opvangen. Maar ook met een andere oriëntatie is een goede opbrengst te halen. Zorg dat uw panelen niet (gedeeltelijk) in de schaduw staan, dan loopt de opbrengst terug.

Disclaimer

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.ep-online.nl. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw gebouw. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Artikel 4: Bedrijventerrein

Plan: De Drie Eiken
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0308.000038-VA01

4.1. Bestemmingsomschrijving

4.2. Bouwregels

4.2.1. Bouwwerken

4.2.2. Bedrijfsgebouwen

4.2.3. Overige andere bouwwerken

4.3. Nadere eisen

4.4. Afwijken van de bouwregels

4.4.1. Bevoegdheid

4.4.2. Toetsingscriteria

4.5. Specifieke gebruiksregels

4.6. Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1. Afwijkingsbevoegdheid

4.6.2. Toetsingscriteria

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2 en 3.1, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- b. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- c. perifere detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer';
- d. kantoren;

met de daarbijbehorende gebouwen, andere bouwwerken, overkappingen, tuinen, erven, terreinen, water, waterlopen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

4.2. Bouwregels

Op de tot 'Bedrijventerrein' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

4.2.1. Bouwwerken

voor **bouwwerken** de volgende regels gelden:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag per perceel niet meer dan 80% bedragen.

4.2.2. Bedrijfsgebouwen

voor **bedrijfsgebouwen** de volgende regels geldt:

- de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte over een oppervlakte van niet meer dan

10% van de oppervlakte van een bedrijfsgebouw mag worden vergroot met 3 m.

4.2.3. Overige andere bouwwerken

voor **overige andere bouwwerken** de volgende regels gelden:

- a. de bouwhoogte van schoorstenen mag niet meer dan 20 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van windturbines mag niet meer dan 15 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van antennes, vlaggenmasten, lantaarnpalen en verkeerstechnische uitrusting mag niet meer dan 9 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

4.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bouwwerken, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4. Afwijken van de bouwregels

4.4.1. Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.3 in die zin dat een windturbine mag worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 25 m en met dien verstande dat het toepassen van deze afwijkingsbevoegdheid niet is toegestaan ter plaatse van de bestemming 'Leiding - Gas' en de directe nabijheid daarvan;
- b. het bepaalde in lid 4.2.3 en in die zin dat een parkeerdek mag worden gebouwd tot aan de voorste perceelsgrens, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 - 2. het bepaalde in lid 4.2.1 in acht wordt genomen;
 - 3. uitvoering wordt gegeven aan het bepaalde in lid 4.6.1 sub e.

4.4.2. Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5. Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- b. het gebruik van de gronden ten behoeve van buitenopslag voor de voorgevel van het hoofdgebouw;

- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken als (bedrijfs)woning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer', in welk geval perifere detailhandel is toegestaan;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van parkeerdekken.

4.6. Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1. Afwijkingsbevoegdheid

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.1 sub a. in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2 en 3.1, mits:
 - 1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 3.1, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
 - 2. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven betreft;
- b. het bepaalde in lid 4.1 sub b. in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2, mits:
 - 1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 3.2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
 - 2. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven betreft;
- c. het bepaalde in lid 4.5 sub d in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor productiegebonden detailhandel;
- d. het bepaalde in lid 4.5 sub d in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor perifere detailhandel of daarmee gelijk te stellen goederen;
- e. het bepaalde in lid 4.5 sub e in die zin dat gronden en bouwwerken gebruikt mogen worden ten behoeve van een parkeerdek, met dien verstande dat het afwijken uitsluitend is toegestaan daar waar uitvoering wordt gegeven aan het bepaalde in lid 4.4.1 sub b.

4.6.2. Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.1. Bestemmingsomschrijving

9.2. Bouwregels

9.2.1. Omgevingsvergunning

9.2.2. Voorschriften omgevingsvergunning

9.2.3. Uitzonderingen

9.3. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1. Vergunningplicht

9.3.2. Uitzonderingen

9.3.3. Toetsingscriteria

9.3.4. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.5. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.6. Voorschriften omgevingsvergunning

9.4. Wijzigingsbevoegdheid

9.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

9.2. Bouwregels

9.2.1. Omgevingsvergunning

Voor bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m² moet, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

9.2.2. Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 9.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9.2.3. Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 9.2.1 is niet van toepassing indien:

- a. het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van ten hoogste 30 cm onder het bestaande maaiveld;

- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- c. gebouwen ten hoogste 2,50 m uit de bestaande fundering worden gebouwd.

9.3. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1. Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van overige groundbewerkingen;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

9.3.2. Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 9.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet dieper gaan dan 0,30 m beneden het maaiveld;
- e. een kleinere oppervlakte dan 100 m² beslaan.

9.3.3. Toetsingscriteria

De in lid 9.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

9.3.4. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Alvorens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend, moet besloten worden dat de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden pas kan worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

9.3.5. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Alvorens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend, moet ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

9.3.6. Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 9.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9.4. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Plannaam: Bestemmingsplan De drie eiken

Datum afdruk: 2022-04-22

Naam overheid: Gemeente Baarn

IMRO-versie: IMRO2008

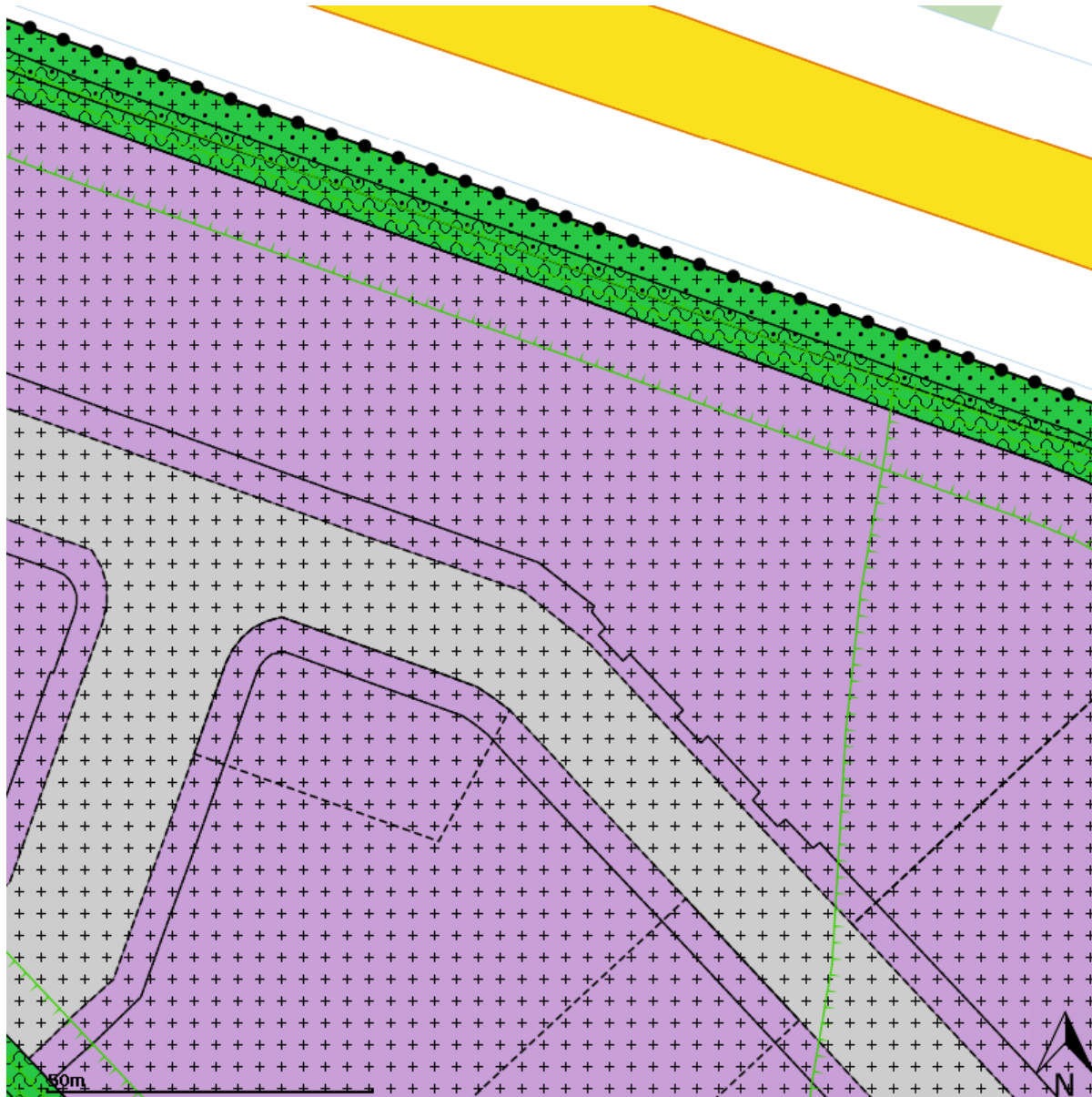
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2013-09-25

Planidn: NL.IMRO.0308.000038-VA01

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Legenda

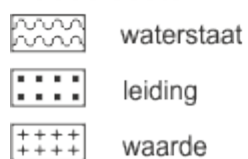


plangebied

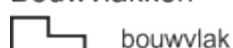
Enkelbestemmingen



Dubbelbestemmingen



Bouwvlakken



Gebiedsaanduidingen



Aanduidingen



Figuren



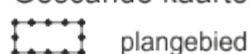
Gebiedsgerichte besluiten



Structuurvisies



Gescande kaarten



Overige besluiten

