



**Adres: Laanstraat 93, 3743 BD Baarn**

**Huurprijs € 800,00 per maand**

## Omschrijving

Gelegen aan de levendige Laanstraat, in het winkelcentrum nabij het Floraplein, op een A1-stand. In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels en voorzieningen, waaronder een groentespeciaalzaak, wijnhandel, schoenenzaak en een supermarkt (Jumbo). Daarnaast is er gratis openbare parkeergelegenheid beschikbaar aan de Nieuwstraat, aan het einde van de Laanstraat en op het Laanplein.

De winkelruimte bevindt zich op de begane grond en beschikt over een totaal verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) van ca. 54 m<sup>2</sup>, verdeelt over:

- Begane grond: ca. 45 m<sup>2</sup> winkelruimte en ca. 8 m<sup>2</sup> toilet/ pantry- en bergruimte.
- Kelder: ca. 20 m<sup>2</sup> BVO.

De frontbreedte bedraagt circa 3,52 meter. De winkelpui is in 2023 volledig gerenoveerd en verkeert in uitstekende staat. Daarnaast wordt er nog een nieuwe pantry gerealiseerd, voorzien van een kleine koelkast, 2 onderkastjes en bovenkastjes.

Oplevering: in de huidige staat, waaronder met: lichte wanden, laminaatvloer en cv installatie.

Huurprijs: € 800,00 per maand, excl. g/w/e

Aanvaarding : per direct

Huurtermijn: : in overleg

Contract : ROZ (= Raad voor Onroerende Zaken) model 2025

BTW belaste verhuur : ja

Waarborgsom : 3 maanden huur

Elektra en water : eigen aansluiting

Gas : via tussenmeter, samen met bovengelegen woning.

Verhuur onder voorbehoud van goedkeuring eigenaar.

### Bestemming

De geldende bestemming is Centrum 1: "detailhandel en dienstverlening uitsluitend op de begane grond", zie bestemmingsomschrijving



## Kenmerken

### Hoofdfunctie

Hoofdfunctie: Winkelruimte

Oppervlakte: 54 m<sup>2</sup>

In units vanaf: 54 m<sup>2</sup>

Verkoop vloeroppervlakte: 54 m<sup>2</sup>

Frontbreedte: 352 cm

Verdiepingen: 1

Welstandsklasse: A1

Detailhandel: Ja

Showroom: Ja

Bijdrage winkeliersvereniging: Ja

### Energie label

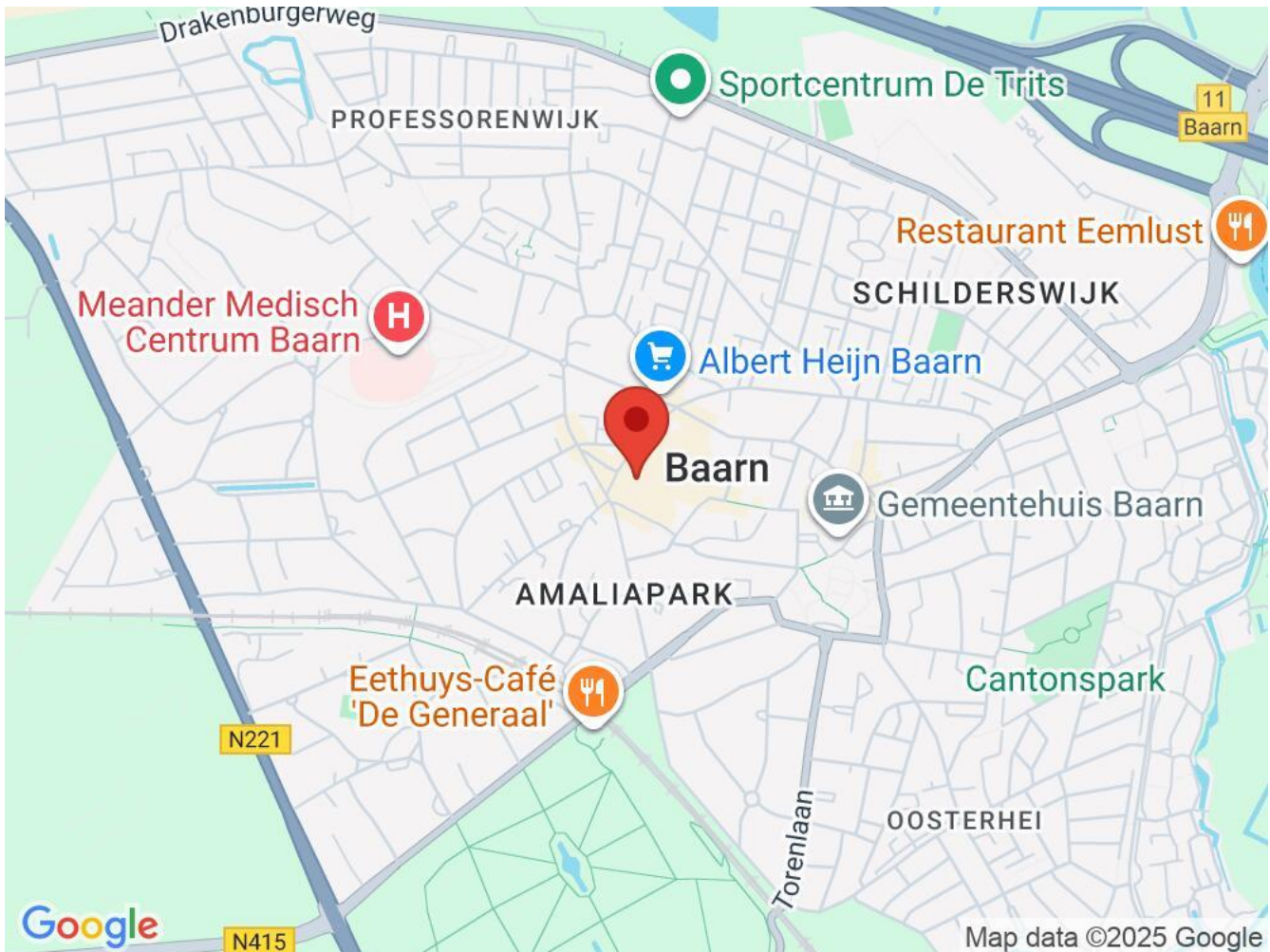
C met einddatum 7 december 20281,17



funda in business

Bos Makelaardij o.g.  
Bosstraat 11  
3742 CK, BAARN  
Tel: 035-5415141  
E-mail: [info@bos-makelaardij.nl](mailto:info@bos-makelaardij.nl)

## Locatiekaart



## Foto's





# Object&co



BAG BAO  
Bouwers Algemeen Contract



Nederlands Register  
Vastgoed Taxateurs

vastgoedpro



VBO  
Vereniging van  
makelaars en taxateurs

WAARDERINGSKAMER

# NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever    Bos Makelaardij o.g. Baarn  
Adres                Laanstraat 93, 3743BD Baarn  
Document          OC-2025-132159\2  
Datum                7 maart 2025



## Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiks-oppervlaktes gesplitst per bouwlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingen-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

## Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 11 februari 2025, waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de gebouwscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;

**Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:**

<b>Bruto vloeroppervlakte - BVO - Object</b>	<b>83,60 m<sup>2</sup></b>
Bruto vloeroppervlakte - BVO - Geheel Perceel	83,60 m <sup>2</sup>
<b>Verhuurbare vloeroppervlakte(n) - VVO - Object</b>	<b>53,58 m<sup>2</sup></b>
Netto vloeroppervlakte(n) - NVO	53,72 m <sup>2</sup>
<b>Netto inhoud - Object</b>	<b>139,70 m<sup>3</sup></b>
<b>Netto inhoud - Geheel Perceel</b>	<b>139,70 m<sup>3</sup></b>
<b>Bruto inhoud - Object</b>	<b>224,20 m<sup>3</sup></b>
<b>Bruto inhoud - Geheel Perceel</b>	<b>224,20 m<sup>3</sup></b>

Rapport opgemaakt door M. van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Hilversum, 7 maart 2025



Ing. Mario van Essen

Object&co Nederland BV

## Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Een meetcertificaat voorkomt onduidelijkheid en discussie en zorgt ervoor dat de juiste vierkante meters worden gehanteerd. Een meetcertificaat wordt in de meeste gevallen toegepast, wanneer er een huurprijs moet worden vastgesteld van een object.

Ook voor de bepaling van een aankoop- of verkoopsom brengt een meetcertificaat duidelijkheid. Een meetcertificaat is tevens een welkom instrument bij het omslag van bijvoorbeeld *servicekosten*, *interne kostenverrekeningen* of de inrichting van uw *facility management*.

Met behulp van een NEN 2580 meetcertificaat, kan de toedeling van de (algemene) vierkante meters naar *gebruiksfunctie* en naar verschillende gebruikers c.q. huurders worden verduidelijkt.

De belangrijkste eenheden waarin de oppervlakte wordt weergegeven zijn:

- BVO – Bruto Vloer Oppervlakte;
- NVO – Netto Vloer Oppervlakte;
- VVO – Verhuurbaar Vloer Oppervlakte;
- GO – Gebruiks Oppervlakte.

In vrijwel de meeste gevallen wordt een meetrapport opgesteld ten behoeve van de bepaling van het verhuurbare vloeroppervlakte, het VVO.

Een meetrapport is een gewaarmerkte rapportage van een meting van de oppervlakten van ruimten of groep van ruimten van een gebouw of groep gebouwen bestaande uit een of meerdere meetcertificaten met bijbehorende meetstaten en (vlakken)tekeningen, aangevuld met een toelichting op het type meetcertificaat dat wordt verstrekt en een opgave van de uitgangspunten, voorbehouden en aannames.

Meetcertificaten worden onderverdeeld in drie typen:

- **Meetcertificaat A**
- **Meetcertificaat B**
- **Meetcertificaat C**

Met deze drie verschillende typen meetcertificaten wordt, bij verschillende uitgangspunten, het onderscheid duidelijk met betrekking tot de betrouwbaarheid van een meting.

## Meetcertificaat A:

- uitgangspunt gebouw ter plaatse gecontroleerd of ingemeten
- meting vanaf alle soorten plattegrondtekeningen
- controle ter plaatse ruimten gecontroleerd op functie, maten gecontroleerd of ingemeten
- nauwkeurigheid hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten en hoog ten opzichte van de werkelijke situatie

## Meetcertificaat B:

- uitgangspunt gebouw niet ter plaatse gecontroleerd, in aanbouw, verbouw, uitvoeringsgereed
- meting vanaf bestek-, uitvoerings-, werk- en/of revisietekeningen
- controle ter plaatse n.v.t. of ruimten gecontroleerd op functie
- nauwkeurigheid hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar onbekend ten opzichte van de werkelijke situatie. Gelet op de fase waarin de tekening(en) zijn gemaakt, kan worden aangenomen dat er slechts een geringe afwijking te verwachten is ten opzichte van de werkelijkheid. Dit kan echter niet met zekerheid worden vastgesteld. Tevens kunnen functies van ruimten zijn gewijzigd, wat de VVO kan beïnvloeden

## Meetcertificaat C:

- uitgangspunt gebouw in ontwerpfase
- meting vanaf voorlopige of definitieve ontwerptekeningen
- controle ter plaatse n.v.t.
- nauwkeurigheid hoogten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar hypothetisch ten opzichte van de werkelijke situatie. Gelet op de fase waarin de tekening(en) zijn gemaakt, is het mogelijk dat tijdens het verdere ontwerpproces, de bouwvoorbereiding en/of de realisatie van het gebouw nog wijzigingen worden doorgevoerd

## Beknopte uitleg NEN 2580

De verhuurbare vloeroppervlakte is bepaald aan de hand van de NEN 2580. Per bouwlaag is de verhuurbare vloeroppervlakte berekend. Ter verduidelijking van de meetstaat volgt hieronder een beknopte toelichting van de verschillende soorten vloeroppervlakten, zoals de NEN 2580 die kent. Hierbij is gebruikt gemaakt van het onderstaande schema waarin de relatie tussen de diverse vloeroppervlakten wordt aangegeven.

NORMTEKST NEN 2580				BIJLAGE B NEN 2580		
				VERHUURBARE OPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW	NUTTIGE OPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW	WOONOPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW
VIDES EN SCHALMGATEN	VIDES EN SCHALMGATEN	VIDES EN SCHALMGATEN	VIDES EN SCHALMGATEN	VIDES EN SCHALMGATEN	VIDES EN SCHALMGATEN	VIDES EN SCHALMGATEN
BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN (4.2.3 EN 4.2.4)	NETTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN (4.3.3 EN 4.3.4)	NETTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN (4.3.3 EN 4.3.4)	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN
BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW (4.2.2)	NETTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW (4.3.2)	NETTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW (4.3.2)	GEBRUIKSOPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW	RUIIMTEN VOOR GEBOUW-INSTALLATIES (2.1.9)	RUIIMTEN VOOR GEBOUW-INSTALLATIES (2.1.9)	RUIIMTEN VOOR GEBOUW-INSTALLATIES (2.1.9)
				RUIIMTEN VOOR VERTICAAL VERKEER (2.1.8)	RUIIMTEN VOOR VERTICAAL VERKEER (2.1.8)	RUIIMTEN VOOR VERTICAAL VERKEER (2.1.8)
				PARKEERRUIMTE	PARKEERRUIMTE	STALLINGSRUIMTE BUITENBERGING
					RUIJWIELSTALLING	
					HORIZONTAAL-VERKEERS-OPPERVLAKTE	HORIZONTAAL-VERKEERS-OPPERVLAKTE
						SANITAIRE RUIMTE
						BERGRUIMTE
						WOONOPPERVLAKTE
	TARRA-OPPERVLAKTE (4.4)	NIET-STATISCHE BOUWDELEN ZOALS: SEPARATIEWANDEN	SCHEIDINGS-CONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES	NIET-STATISCHE BOUWDELEN ZOALS: SEPARATIEWANDEN	SCHEIDINGS-CONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES	NIET-STATISCHE BOUWDELEN ZOALS: SEPARATIEWANDEN
		NIET-TOEGANKELIJKE LEIDINGSCHACHTEN	SCHEIDINGS-CONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES	NIET-TOEGANKELIJKE LEIDINGSCHACHTEN	SCHEIDINGS-CONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES	NIET-TOEGANKELIJKE LEIDINGSCHACHTEN
		STATISCHE BOUWDELEN	SCHEIDINGS-CONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES	STATISCHE BOUWDELEN	SCHEIDINGS-CONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES	STATISCHE BOUWDELEN
			SCHEIDINGS-CONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES		SCHEIDINGS-CONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES	
			GLASLUNCORRECTIE			
		RUIIMTEN LAGER DAN 1,5 m	RUIIMTEN LAGER DAN 1,5 m	RUIIMTEN LAGER DAN 1,5 m	RUIIMTEN LAGER DAN 1,5 m	RUIIMTEN LAGER DAN 1,5 m

De verhuurbare oppervlakte en de nuttige oppervlakte omvatten verschillende lijn tint aangegeven oppervlakte elementen.

## Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Hierbij gelden de volgende aanvullingen:

- Als een binnenruimte aan een andere binnenruimte (van een ander gebouw of een andere huurder) grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie;
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de brutovloeroppervlakte van de binnenruimte.

Niet tot de brutovloeroppervlakte horen:

- schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan 4,0 m<sup>2</sup>;
- gebouwgebonden buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen enz.;
- open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m<sup>2</sup>.

## Nettovloeroppervlakte (NVO)

De nettovloeroppervlakte van een ruimte of van een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten.

Zoals in het schema staat aangegeven is de nettovloeroppervlakte gelijk aan de brutovloeroppervlakte minus de tarra-oppervlakte (dit wordt nader toegelicht). Niet tot de nettovloeroppervlakte horen daarom:

- statische bouwdelen;
- niet statische bouwdelen, zoals separatiewanden;
- scheidingsconstructies tussen gebouwfuncties;
- oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m (bijvoorbeeld onder trappen en in ruimten met een schuin dak);
- vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf waarvan de oppervlakte groter is dan 0,5 m<sup>2</sup>;
- oppervlakte van een niet-toegankelijke leidingschacht waarvan de grondoppervlakte groter is dan 0,5 m<sup>2</sup>;
- schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan 4,0 m<sup>2</sup>.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m<sup>2</sup>.

## Tarra-oppervlakte (TARRA)

De tarra-oppervlakte van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de brutovloeroppervlakte en de nettovloeroppervlakte van respectievelijk de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

De tarra-oppervlakte kan worden onderscheiden in:

- de vloeroppervlakten van statische bouwdelen zoals de hoofddraagconstructie, buitenwanden, wanden tussen brandcompartimenten en primaire leidingschachten die niet toegankelijk zijn;
- de vloeroppervlakten van niet-statische bouwdelen, zoals systeemwanden en andere lichte scheidingswanden, en secundaire niet-toegankelijke leidingschachten;
- oppervlakten van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- De tarra oppervlakte bevat bovendien de oppervlakte, die wordt ingenomen door:
  - incidentele nissen en uitsparingen kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup>;
  - uitspringende of vrijstaande bouwdelen groter dan 0,5 m<sup>2</sup>.

## Verhuurbare oppervlakte (VVO)

De verhuurbare oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen vermeerderd met de glaslijncorrectie.

Bij de bepaling van de verhuurbare oppervlakte wordt niet meegerekend:

- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties;
- een trappenhuis;
- voorzieningen voor verticaal verkeer, trapgaten, liftschachten of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4,0 m<sup>2</sup>;
- een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen;
- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m<sup>2</sup>;
- een dragende binnenwand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m<sup>2</sup>.

Waar verhuurbare ruimten aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de niet statische delen van de betreffende scheidingsconstructie.

## Installatie-oppervlakte (IO)

De installatie oppervlakte is de nettovloeroppervlakte van de ruimten voor alle gebouwinstallaties.

Volgens de NEN 2580 worden tot de gebouwinstallaties gerekend:

- verwarmingsinstallatie;
- rookgasafvoer en binnenriolering;
- installatie voor koud- en warmwatervoorziening;
- installatie voor gas- en perslucht;
- installatie voor ruimtekoeling;
- installatie voor ventilatie en luchtbehandeling;
- elektrische centrale voor energievoorziening;
- kracht- en lichtinstallatie;
- communicatie-installatie;
- transportinstallatie;
- beveiligingsinstallatie;
- gangen en dergelijke welke uitsluitend dienen om de installatieruimten te bereiken;
- alle toegankelijke leidingschachten. Installaties die gericht zijn op de productie van het bedrijf vallen dus niet onder de gebouwinstallaties.

## Verticaal-verkeersoppervlakte (VV)

De verticale verkeersoppervlakte is de nettovloeroppervlakte die wordt ingenomen door alle tot een gebouw behorende binnenruimten en voorzieningen voor verticaal verkeer.

Onder een ruimte of voorziening voor verticaal verkeer wordt verstaan: "Een ruimte respectievelijk een voorziening binnen een ruimte die dient voor de verkeersafwikkeling tussen de bouwlagen van een gebouw, te weten:

- Trappenhuizen;
- Liftschachten;
- Roltrappen;
- Hellingbanen;
- Hefplateaus.

Deze oppervlakten worden tot de verticale verkeersoppervlakten gerekend als minimaal één bouwlaag wordt overbrugd, dat wil zeggen dat het hoogteverschil minimaal 1,5 m dient te zijn.

Trappen en dergelijke welke in open verbinding staan met andere gebruiksruidten worden gemeten vanaf de onderste tot en met de bovenste traprede.

Bij ruimten die primair gericht zijn op de verkeersafwikkeling in de verticale richting, wordt de gehele ruimte, inclusief de omhullende wanden, uitgezonderd van de verhuurbare vloeroppervlakte. Dit is bijvoorbeeld het geval bij trappenhuizen, inclusief toegangsluizen en liftschachten.

## Oppervlakte parkeerruimte

Onder de oppervlakte van parkeerruimte wordt verstaan: Ruimten voor het parkeren van motorvoertuigen. Deze ruimten worden niet gerekend tot de verhuurbare oppervlakte van een gebouw omdat parkeerruimte veelal per parkeerplaats wordt verhuurd of verkocht.

## Glaslijncorrectie

Ter plaatse van raamopeningen in de opgaande scheidingsconstructies aan de buitengevels wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen. Dit wordt ook wel de glaslijncorrectie genoemd, die voortkomt uit de gangbare verhuurpraktijk 'meten tot het glas'.

## Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

## Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

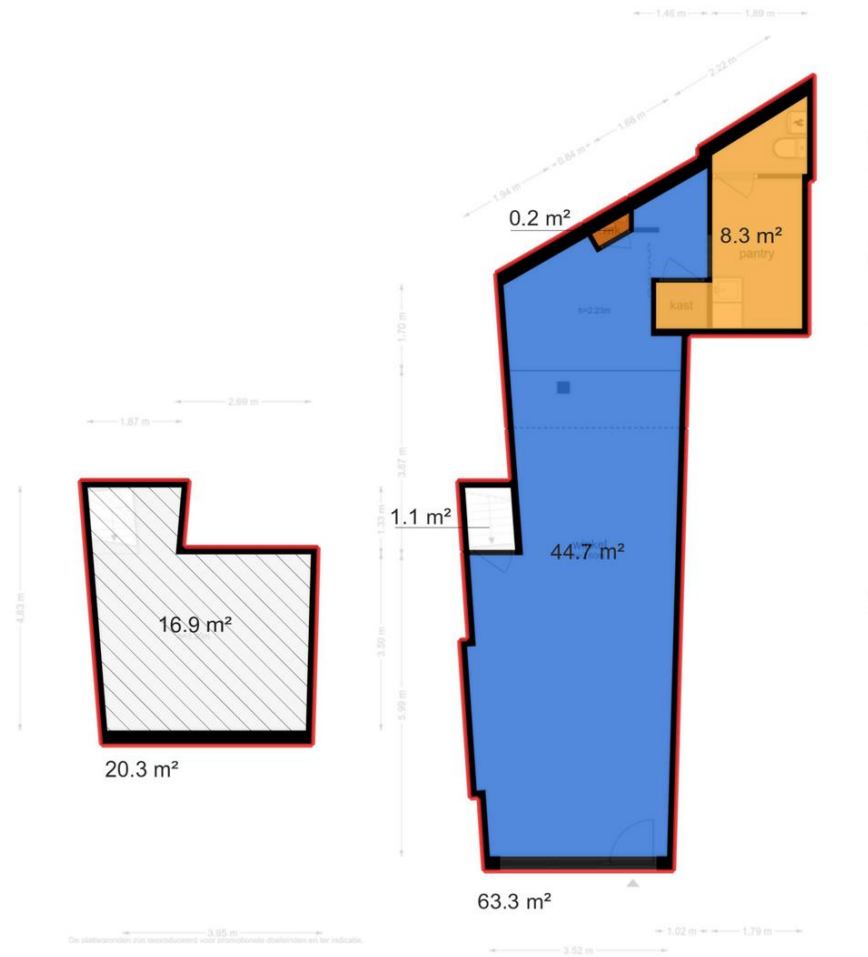
Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een bedrijfspand gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van het bedrijfspand, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.









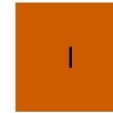

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping.
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

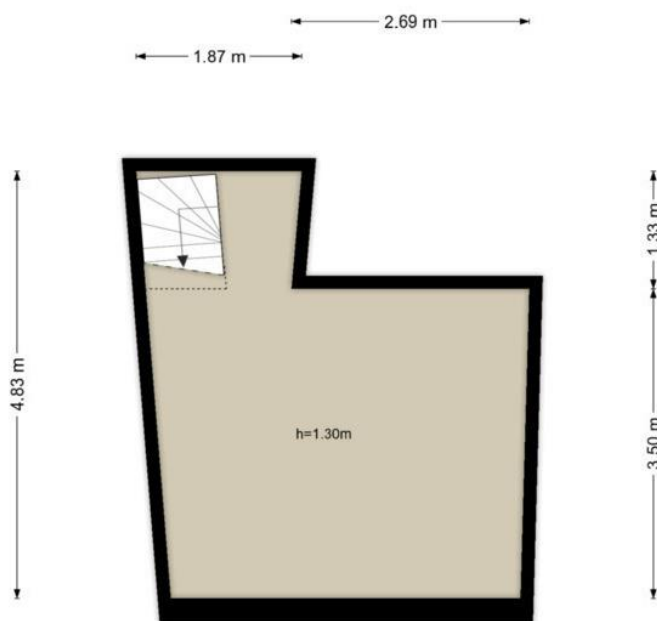
Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) alleen bereikbaar is via de open lucht. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben.





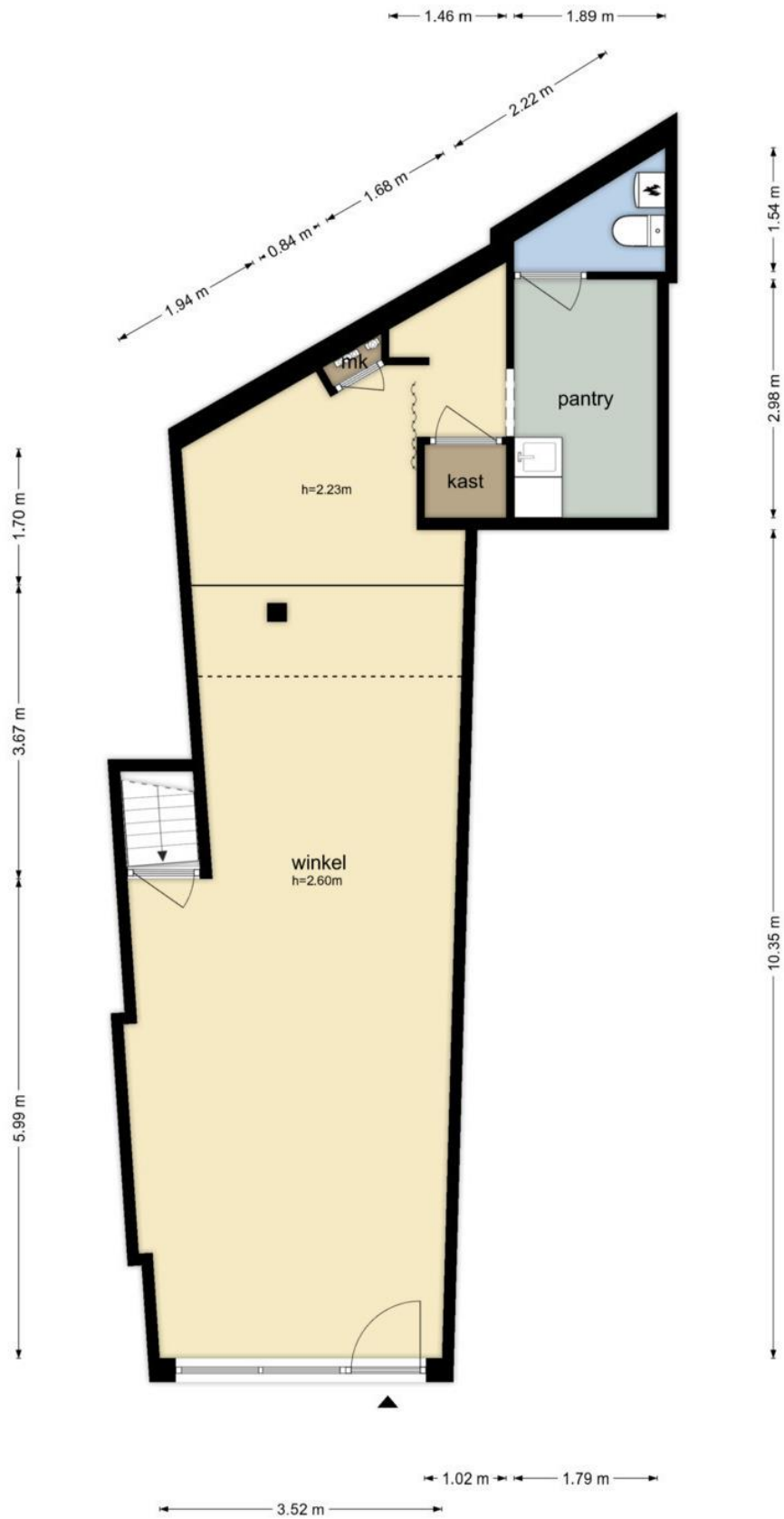
									
Vides & Schalmgaten > 4 m <sup>2</sup>	Bruto vloeroppervlakte	Ruimte met beperkte stahoogte < 1.50 m	Gebruiks oppervlakte Kantoor- en werkruimte	Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruimte(n)	Externe en gebouwde bonden buitenruimte	Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Installatie ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Parking

Laanstraat 93 - Baarn  
Kelder

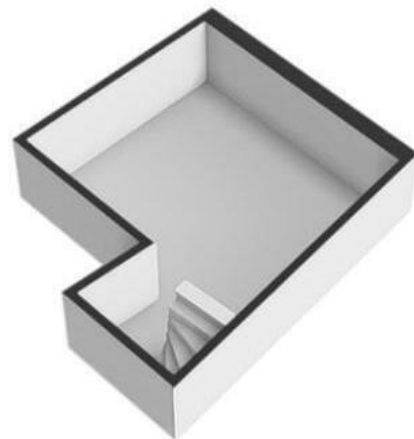


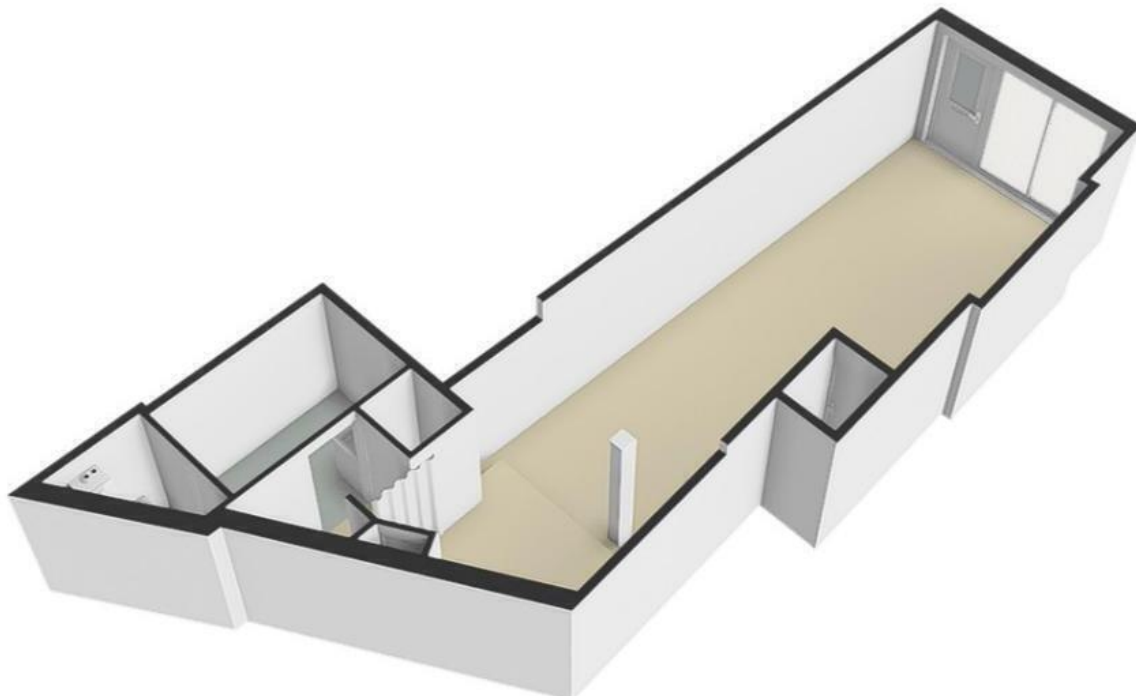
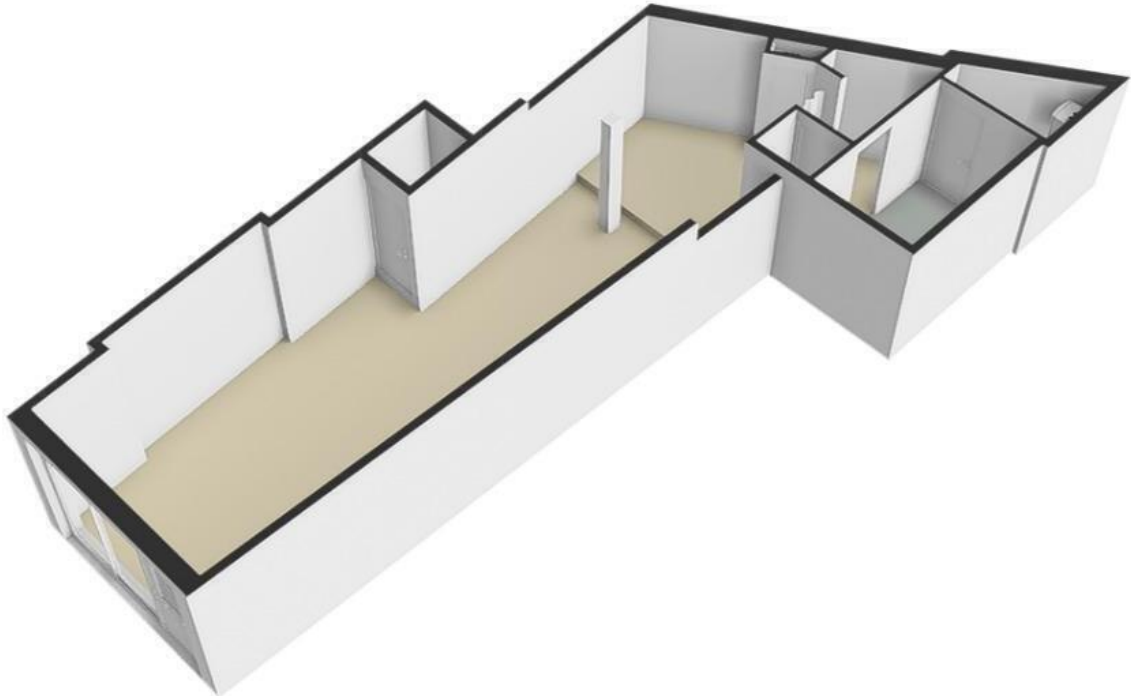
3.95 m  
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Laanstraat 93 - Baarn  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

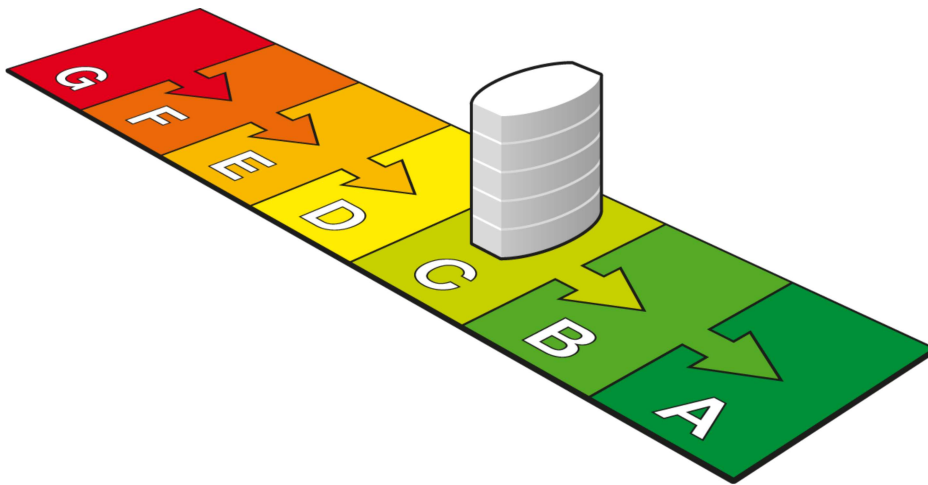




# Energie label gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



# C

(zie toelichting in bijlage)

## Dit gebouw

Weinig besparingsmogelijkheden



Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Winkel

Winkelfunctie

(zie de bijlage voor de samenstelling)

### Gebruiksoppervlak

68,8 m<sup>2</sup>

### Opnamedatum

07-12-2018

### Energie label geldig tot

07-12-2028

### Afmeldnummer

317046652

### Naam adviseur

H.H. van Dreven

### Examenummer

54248

### Handtekening

### Adviesbedrijf

Corporate Facility Partners

### Inschrijfnummer

SKGIKOB.010812.01.NL

### KvK-nummer

39090359



### Straat (zie bijlage)

Laanstraat

### Nummer/toevoeging

93

### Postcode

3743BD

### Woonplaats

Baarn

### Volgnummer gebouw

Energie label op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel?  nee

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:



## Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m<sup>2</sup>), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m<sup>2</sup>), gas (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) en warmte (GJ/m<sup>2</sup>).
- De CO<sub>2</sub>-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m<sup>2</sup>).

# 1.153,1 MJ/m<sup>2</sup>

(megajoules)

# 63,7 kg/m<sup>2</sup>

(CO<sub>2</sub>-emissie)

53,5 kWh/m<sup>2</sup> (elektriciteit)

18,7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (gas)

0 GJ/m<sup>2</sup> (warmte)

# Advies voor dit gebouw

Een goed moment om energiebesparende maatregelen te treffen is tijdens het uitvoeren van (groot)onderhoud of een renovatie. De kosten van de energiebesparende maatregelen zullen dan lager zijn. Via [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) kunt u een indicatie krijgen hoeveel onderstaande maatregelen kosten en wat zij opleveren aan energiebesparing. U kunt ook een advies op maat aanvragen, speciaal op uw situatie afgestemd (maatwerkadvies). De adviseur zet op een rij hoe u energie kunt besparen, hoeveel u daarvoor moet investeren en op welke termijn u de investering kunt terugverdienen. In de praktijk blijkt dat aanvragers van het energielabel dit vaak combineren met een maatwerkadvies.

Het merendeel van de bedrijven en organisaties in Nederland valt direct onder het Activiteitenbesluit. Bij een jaarlijks energiegebruik van meer dan 50.000 kWh elektriciteit en/of 25.000 m<sup>3</sup> aeq (aardgasequivalenten) dienen ze alle mogelijke energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder. Mogelijk zijn een aantal geadviseerde maatregelen verplicht in het kader van het Activiteitenbesluit. Op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) vindt u (een link met) meer informatie over het Activiteitenbesluit.

De volgende verbetermaatregelen kunnen voor dit gebouw van belang zijn:

*Isolatie (of verdere verbetering van de isolatie) van de begane grondvloer.*

*Isolatie (of verdere verbetering van de isolatie) van de gevel.*

*Toepassing van HR++glas.*

*Zonwering aanbrengen.*

*Toepassing van spaarlampen en/of HF-verlichting met spiegeloptiekarmaturen.*

*Toepassing van veegschakeling en/of dagschakeling en/of aanwezigheidsdetectie.*

*Toepassing van kierdichting.*

*Toepassing van zonnepanelen voor elektriciteit.*

Sommige energiebesparende maatregelen kunnen gelijktijdig op het energielabel genoemd worden, terwijl slechts één van de maatregelen zinvol is om uit te voeren. Bijvoorbeeld bij 'HR-107 ketel' en 'warmtepomp voor verwarming'. U kunt hieruit een keuze maken. Een maatwerkadvies kan u hierbij helpen.

Vloerisolatie

Gevelisolatie

HR++glas

Zonwering

Energiezuinige verlichting

Energiezuinige schakeling

Kierdichting

Zonnepanelen

# BIJLAGE

## Toelichting gebruiksoppervlakte

De gebruiksoppervlakte is dat deel van de vloeroppervlakte dat direct gericht is op het gebruik van het gebouw of van afzonderlijke delen van het gebouw. De niet-dragende binnenwanden spelen bij de bepaling geen rol. De oppervlakte zal afwijken van Bruto vloeroppervlakte (BVO), Netto vloeroppervlakte (NVO) en Verhuurbare Vloeroppervlakte (VVO). De volledige definitie voor de bepaling van de oppervlakte is vastgelegd in de NEN 2580.

Een gebouw kan één of meerdere gebruiksfuncties hebben. De volgende gebruiksfuncties kunnen voorkomen: bijeenkomstgebouw-, celgebouw-, gezondheidsgebouw- (klinisch of niet-klinisch, kantoor-, logiesgebouw-, onderwijsgebouw-, sportgebouw-, en winkelfunctie. Dit gebouw heeft de volgende samenstelling aan gebruiksfuncties.

Samenstelling/functie	Percentage
Winkelfunctie	100 %

## Energieklasse

Voor dit gebouw is de energieprestatie bepaald. Dit getal wordt vertaald naar een energieklasse die aangeeft hoe energiezuinig uw gebouw is. De energieklasse wordt weergegeven met een letter en kleur in onderstaande balk. De energieklasse wordt bij de basismethodiek uitgedrukt in de energie-index (EI), bij de gedetailleerde methodiek wordt deze uitgedrukt in de  $E_{P,tot}/E_{P,adm,tot,nb}$  waarde (E/E).

<b>G</b>	<b>F</b>	<b>E</b>	<b>D</b>	<b>C</b>	<b>B</b>	<b>A</b>	<b>A<sup>+</sup></b>	<b>A<sup>++</sup></b>	<b>A<sup>+++</sup></b>	<b>A<sup>++++</sup></b>
> 1,75	1,75 - 1,61	1,60 - 1,46	1,45 - 1,31	1,30 - 1,16	1,15 - 1,06	< 1,05				

**C**  
1,17 (EI)

Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de basismethodiek, dan krijgt het gebouw een energieklasse in de range G tot en met A. De basismethodiek wordt vooral gebruikt bij bestaande gebouwen.

Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de gedetailleerde methodiek, dan krijgt het gebouw een energieklasse in de range B tot en met A++++. De gedetailleerde methodiek wordt vooral gebruikt bij nieuwbouw en bestaande gebouwen die grondig gerenoveerd zijn (tot bijna nieuwbouw niveau).

Het energielabel wordt berekend op basis van de energieprestatie van de bouwkundige eigenschappen en de gebouwgebonden installaties. De berekening houdt rekening met het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad en gemiddeld gebruikersgedrag.

# BIJLAGE

---

## **Disclaimer**

*De op het energielabel voorgestelde maatregelen zijn in de meeste gevallen kosteneffectief of kunnen dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden.*

*Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenmilieu, comfort, technische mogelijkheden, gezondheid, kosteneffectiviteit en dergelijke is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van dit gebouw. U kunt hierover nader advies inwinnen bij uw adviseur.*

*Het energielabel geeft inzicht in het gestandaardiseerd gebouwgebonden energiegebruik en niet in het daadwerkelijke energiegebruik van de gebruikers van dit gebouw. Daarom komt het jaarlijks energiegebruik op het energielabel wellicht niet overeen met de informatie op de jaarlijkse energierekening van dit gebouw.*

*Alleen een volledig ingevuld energielabel is rechtsgeldig.*

---

Ruimtelijkeplannen.nl

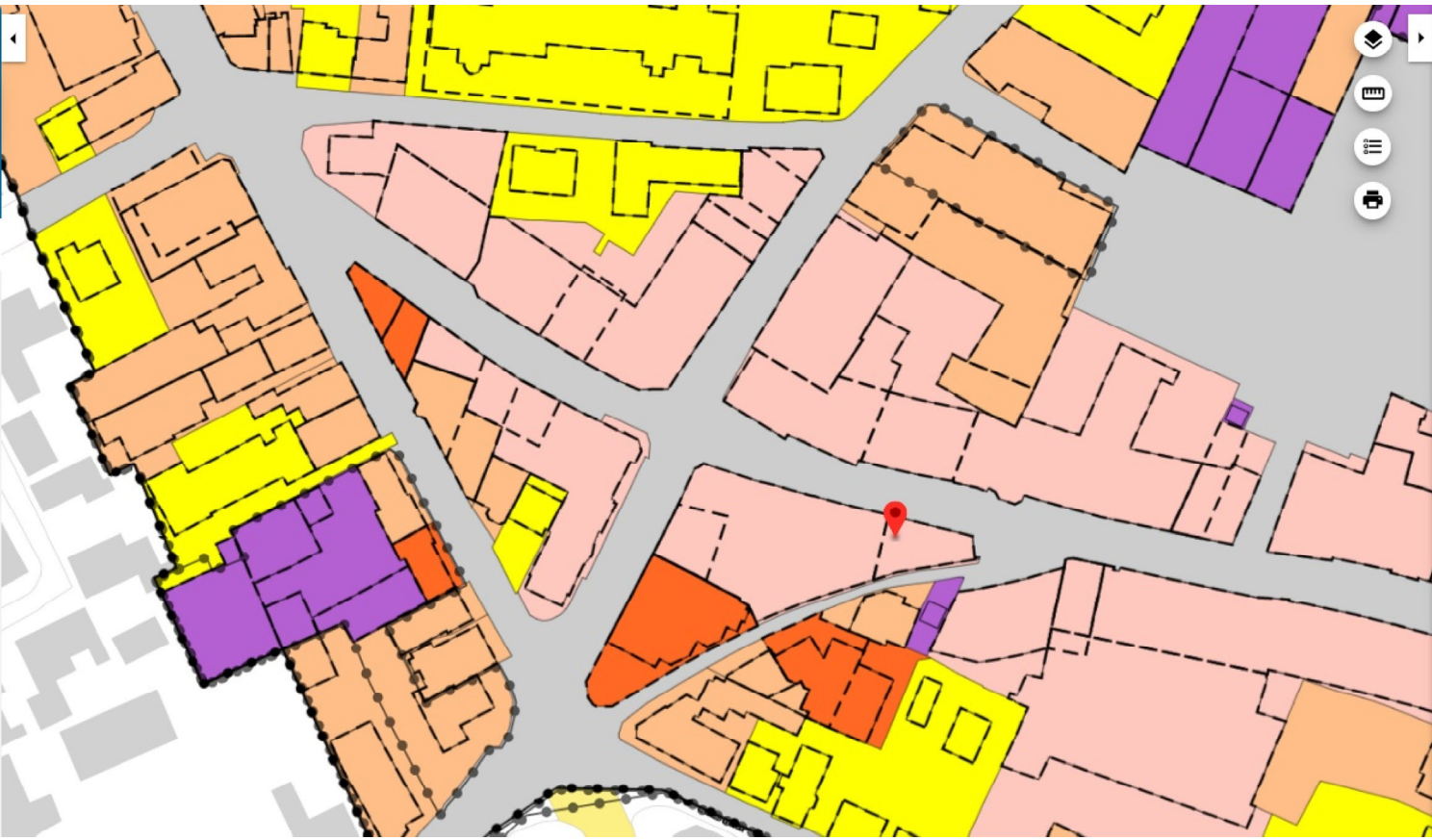
ADRES PLANNAAM OF -NUMMER

laanstraat 93

Laanstraat 93, 3743BD Baarn

GEMEENTE (4) PROVINCIE (23) RIJK (29)

- ### BESTEMMINGSPANNEN
- voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-11-08)
- G** Parapluplan wonen en parkeren, Baarn 2022  
bestemmingsplan ontwerp (2022-06-03)
  - P** Verklaring voorbereiding provinciale ruimtelijke verordening geitenhouderijen provincie Utrecht  
voorbereidingsbesluit vastgesteld (2018-06-11)
  - G** Bestemmingsplan Herziening Baarn Centrum  
wijzigingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2012-09-26)
  - G** Baarn Centrum  
bestemmingsplan deels in werking (vastgesteld 2010-09-29)



Baarn Centrum

Baarn

bestemmingsplan deels in werking (vastgesteld 2010-09-29)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

148005, 469344

Enkelbestemming Centrum - 1

Bouwvlak

Maatvoering

- maximum bouwhoogte: 12 m
- maximum goothoogte: 9 m

## Bestemmingsplan Baarn Centrum

Baarn

Status: Vastgesteld

Plantype: gemeentelijke overheid/bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.0308.000006-VA01

- [Regels](#)
- [Bijlagen regels](#)
- [Toelichting](#)
- [Bijlagen toelichting](#)

### Artikel 5 Centrum - 1

#### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- 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 'specifieke vorm van kantoor - kantoor - 1', tevens voor kantoren, uitsluitend op de begane grond en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 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;

met de daarbij behorende:

i. tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen;

j. (ontsluitings) wegen en paden;

k. laad- en losplaatsen;

l. waterhuishoudkundige voorzieningen;

m. nutsvoorzieningen;

n. bouwwerken.

Onder de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

- het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-verbonden beroep en de aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep en de aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- de aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Het gebruik van een dakterras op een aan- en uitbouw en hoofdgebouw is toegestaan met dien verstande dat:

- voorzien dient te zijn in een doorvalbeveiliging van maximaal 1 m;
- een dakterras slechts is toegestaan voor zover de bouwhoogte van de doorvalbeveiliging de goothoogte van het hoofdgebouw, zoals deze feitelijk is ten tijde van de realisatie van het dakterras, niet overschrijdt.

## 5.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

1. hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen;
2. bijgebouwen en overkappingen;
3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

b. Voor het bouwen gelden de volgende regels:

1. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken;

2. hoofdgebouwen worden gebouwd met kap waarvan de maximale dakhelling niet meer dan 60° mag bedragen;
3. de voorgevel van hoofdgebouwen dient te worden opgericht op de voorgevelrooilijn en met dien verstande dat de voorgevel minimaal 5 m en maximaal 12 m breed moet zijn;
4. kelders zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak ter plaatse van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de diepte ten hoogste 3 m mag bedragen gemeten vanaf het peil;
5. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan op het bij het hoofdgebouw behorende bouwperceel, op minimaal 3 m achter de voorgevel of het verlengde hiervan en op, of op minimaal 1 m uit, de zijdelingse en achterste bouwperceelgrens;
6. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw mag 100% bedragen van het bij het hoofdgebouw behorende bouwperceel, met inachtneming van het bepaalde onder 5;
7. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mogen ten hoogste bedragen:

Bouwwerk	Goothoogte	Bouwhoogte
hoofdgebouwen	zoals aangegeven op verbeelding	zoals aangegeven op verbeelding
aan- en uitbouwen	de hoogte van de eerste bouwlaag (begane grond)	5 m
bijgebouwen en overkappingen	3 m	5 m

met dien verstande, dat de goothoogte van een hoofdgebouw tenminste 0,50 m dient te verschillen van de goothoogte van het aangrenzende hoofdgebouw, in welk kader de aangegeven maximale goothoogte met 0,50 m mag worden overschreden;

8. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:

Bouwwerk	Bouwhoogte
erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	1 m
erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied op tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn	2 m
erf- en terreinafscheidingen elders	2 m
vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekast	15 m
vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie	5 m

antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes	5 m
schotelantennes (niet aan voorgevel)	3 m
tuinmeubilair	2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent:

- a. de situering, bouwmassa en kapvorm van hoofdgebouwen, indien en voor zover dit strekt tot behoud van de dorpse bebouwingskarakteristiek ter plaatse;
- b. de situering en de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, indien over een lengte van meer dan 2,5 m in de zijdelingse bouwperceelgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en in de lichttoetreding van het naastgelegen hoofdgebouw, met dien verstande dat:
  - daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
  - de goothoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 m.

### 5.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 5.2 onder b.4 voor het overschrijden van het bouwvlak ten behoeve van het bouwen van kelders;
- b. lid 5.2 onder b.4 voor het bouwen van kelders uitsluitend ten behoeve van parkeren waarvan de maximale diepte gemeten vanaf peil niet meer dan 7 m mag bedragen;
- c. lid 5.2 onder b.5 ten behoeve van het bouwen van een aan-, uitbouw, bijgebouw of overkapping op minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel;
- d. lid 5.2 onder b.7 ten behoeve van het toestaan van gelijke goothoogten van maximaal drie aangrenzende hoofdgebouwen.

## 5.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5.1 onder f, g en h:

- a. om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 5.1 onder f en g aangegeven, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de in lid 5.1 genoemde categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten, zoals in lid 5.1 onder f, g en h genoemd.

