



Brochure  
Tolweg 10 te Baarn

## Tolweg 10 te Baarn

**Te huur:** kantoorruimte



**NOG slechts 1 kantorkamer beschikbaar van ca. 43,50 M<sup>2</sup> VVO + 1 parkeerplaats**

**Huurprijs: € 665,00 per maand, excl. BTW en inclusief voorschot levering en diensten**

**De kantorkamer is gelegen op de 1<sup>e</sup> verdieping in het gerenoveerde kantoorpand gelegen op uitstekende zichtlocatie.**

*Het kantoorpand is gelegen op bedrijventerrein de "Drie Eiken" en is omgeven door veel groen. De "Drie eiken" is een gemengd bedrijventerrein in een groene omgeving en is direct langs de A1 (Amsterdam/ Amersfoort) gelegen. Op 2 minuten loopafstand is een bushalte, vanwaar via frequente busverbindingen NS-station Baarn binnen 5 minuten te bereiken is. Het bedrijventerrein is voorzien van glasvezel en collectieve beveiliging. Op dit bedrijventerrein zijn diverse gerenommeerde bedrijven gehuisvest waaronder: ANVR, Business Centrum Gooi, Nederlandse Politiebond en Van Wijnen bouwgroep.*

### Huidige indeling:

*Entree, royale ontvangstruimte/ hal, bordestrap naar 1<sup>e</sup> verdieping:*

*hal, gang, gemeenschappelijk gebruik van toiletgroep en keuken, kantorkamer a/d zijde van de Eemweg van ca. 43,50 m<sup>2</sup> (inclusief opslag algemene ruimten).*

### Opleveringsniveau/ huurprijs

Het gehuurde wordt opgeleverd met vloerbedekking (pvc vloer), lichte wanden en nieuw systeemplafond met ledverlichtingsarmaturen, koel- en verwarmingsinstallatie.

### Servicekosten

Er zal een voorschot bij de huurder in rekening worden gebracht voor: verbruik van gas, water, elektra, buitenonderhoud: tuin/ parkeerplaats, glasbewassing a/d buitenzijde, schoonmaak algemene ruimten, OZB gebruikers gedeelte (voor zover de verhuurder hiervoor wordt aangeslagen), abonnement alarminstallatie/ onderhoud aan alarminstallatie (indien van toepassing), onderhoud aan luchtbehandelingssysteem (airco/topkoeling) e.d. De verrekening van de werkelijke kosten en het betaalde voorschot zal jaarlijks plaatsvinden, o.b.v. het aantal gehuurde vierkante meters.

### Parkeernorm

De parkeernorm luidt 1: 40 hetgeen betekent dat er bij een afname van 40 m<sup>2</sup> kantoorruimte 1 parkeerplaats wordt verhuurd.

### Bestemmingsplan

Het bedrijfspand valt onder bestemmingsplan de "Drie Eiken" met als bestemming bedrijventerrein, functieaanduiding tot en met categorie 3.1.

### Verhuurcondities

- Opleveringsniveau : in nieuw staat
- Opleveringsdatum : in overleg
- Waarborgsom : 3 maanden huur te vermeerderen met 21% BTW
- Contract-/duur : ROZ model huurcontract, huurtermijn in overleg en afhankelijk van gewenste opleveringsniveau
- Servicekosten : nader te bepalen. De daadwerkelijke kosten zullen op basis van het aantal gehuurde vierkante meters jaarlijks met het voorschotbedrag worden verrekend

### **Verhuur onder voorbehoud van goedkeuring eigenaren**

Verder treft u in de brochure aan:

- Fotoblad
- Energielabel
- Plattegrondtekeningen
- NEN 2580 meting
- 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**

Bosstraat 11

3742 CK Baarn

E-mail: [bosbeheer@bos-makelaardij.nl](mailto: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.







# MEETRAPPOR T

Object&co

Conform de NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud en van gebouwen – Termen, definities en bepalings-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008 en de NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008"



<i>Object type</i>	Kantoor-/Bedrijfspannd
<i>Adres</i>	<b>Tolweg 10</b>
<i>Postcode/Plaats</i>	<b>3741LK Baarn</b>
<i>Datum Meetopname</i>	24 april 2019
<i>Datum Meetrapport</i>	25 april 2019
<i>MeetrapportO&amp;c</i>	OC-2019-50797
<i>Meetcertificaat Type B</i>	Ingemeten en gecontroleerd van tekening
<i>Status</i>	Definitief
<i>Opdrachtgever</i>	Bos Beheer
<i>Adres</i>	Bosstraat 11
<i>Postcode/Plaats</i>	3742 CK Baarn

## Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag 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 **24 april 2019**, waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende 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>841,60 m<sup>2</sup></b>
Bruto vloeroppervlakte - BVO - Geheel Perceel	841,60 m <sup>2</sup>
<b>Verhuurbare vloeroppervlakte(n) - VVO - Object</b>	<b>765,47 m<sup>2</sup></b>
Netto vloeroppervlakte(n) - NVO	767,53 m <sup>2</sup>
<b>Netto inhoud - Object</b>	<b>2 042,00 m<sup>3</sup></b>
Netto inhoud - Geheel Perceel	2 042,00 m <sup>3</sup>
<b>Bruto inhoud - Object</b>	<b>2 663,50 m<sup>3</sup></b>
Bruto inhoud - Geheel Perceel	2 663,50 m <sup>3</sup>

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

Hilversum, 25 april 2019



Ing. M. 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 er voor 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 van 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:**

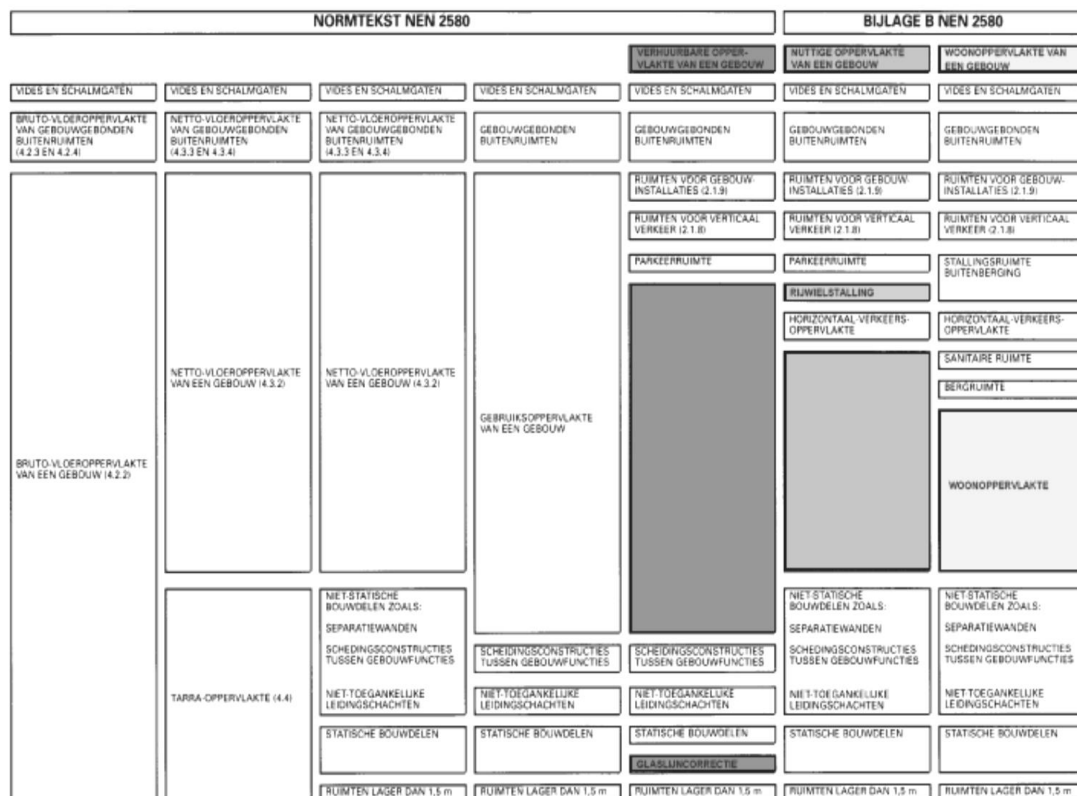
- uitgangspunt                      gebouw niet ter plaatse gecontroleerd, in aanbouw, verbouw, uitvoeringsgereed
- meting vanaf                      bestek-, uitvoerings-, werk- en/of revisietekeningen
- controle ter plaatse            n.v.t. of ruimten gecontroleerd op functie
- nauwkeurigheid                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.

**Beknorte 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.



De verhuurbare oppervlakte en de nuttige oppervlakte omvatten verschillende (in 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 begrenzend 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 hoofddragconstructie, 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 ruimtekoeeling;
- 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 traptrede.

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 toegangssluisen 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 appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, 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.

Object&co

NEN 2580 - M E E T S T A A T

MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN  
MEETRAPPOR T CONFORM NEN 2580:2007/C1:2008



Datum Meetapname 24 april 2019  
Datum Meetrapport 25 april 2019  
Meetrapportnr O&C OC-2019-50797  
Meetcertificaat Type B Ingemeten en gecontroleerd van tekening

Meetbedrijf Object&co Nederland BV  
Opsteller M. van Essen  
Status Definitief

Object type Kantoor-/Bedrijfspand  
Adres Tolweg 10  
Postcode/Plaats 3741LK Baarn

Verklaring Meetcertificaat B  
Maatvoering en ruimtegebruik gecontroleerd en ingemeten vanaf aangeleverde tekening en niet op locatie gecontroleerd.

Opdrachtgever Bos Beheer  
Adres Bosstraat 11  
Postcode/Plaats 3742 CK Baarn

Object&co Nederland BV stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008' en conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingen-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.



	PRE BVO AFTREK	BVO	VVO	NVO	TO	TO OPPERVLAKE(N)				VVO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007							INHOUD	
	Vides & Schalmgaten > 4 m <sup>2</sup>	Bruto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m <sup>2</sup> )	Verhuurbare oppervlakte	Netto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m <sup>2</sup> )	Tarra oppervlakte	Bouwkundige TO constructie elementen	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Separatie wanden	Glaslijn correctie	Gebruiks oppervlakte Kantoor- en Werkruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Installatie ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer	Externe en Gebouwbonden Buitenruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Parkeren	Netto inhoud m <sup>3</sup>	Bruto inhoud m <sup>3</sup>
			3+4+A+B+D	A+B+C+D+E	1+2+3+4	1	2	3	4	A	B	C	D	E	F	G		
Object opgesplitst per bouwlaag																		
<b>Kantoor</b>	0,00	841,60	765,47	767,53	74,07	65,10	2,00	6,97	0,00	561,50	57,00	0,00	140,00	16,00	0,00	0,00	2 042,00	2 663,50
Begane Grand	-	430,10	399,46	392,34	37,76	32,20	2,00	3,56	-	274,20	27,50	-	94,20	-	-	-	1 051,50	1 453,70
Eerste Verdieping	-	411,50	366,01	375,19	36,31	32,90	-	3,41	-	287,30	29,50	-	45,80	16,00	-	-	990,50	1 209,80
<b>Totalen</b>	0,00	841,60	765,47	767,53	74,07	65,10	2,00	6,97	0,00	561,50	57,00	0,00	140,00	16,00	0,00	0,00	2 042,00	2 663,50
Procentueel tov BVO		100,00%	90,95%	91,20%	8,80%	7,74%	0,24%	0,83%	0,00%	66,72%	6,77%	0,00%	16,63%	1,90%	0,00%	0,00%		
<b>Totalen Kantoor/Bedrijf</b>		841,60	Netto BVO en Inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwbonden Buitenruimte oppervlakten														2 042,00	2 663,50



Vides & Schalmgaten > 4 m2	Bruto vloeroppervlakte	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Gebruiks oppervlakte Kantoor- en werkruimte	Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruimte(n)	Externe en gebouwge bonden buitenruimte	Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Installatie ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Parking
----------------------------	------------------------	--	---	--	---	--	--	--	------------------------------

Tolweg 10 - Baarn  
Begane Grond



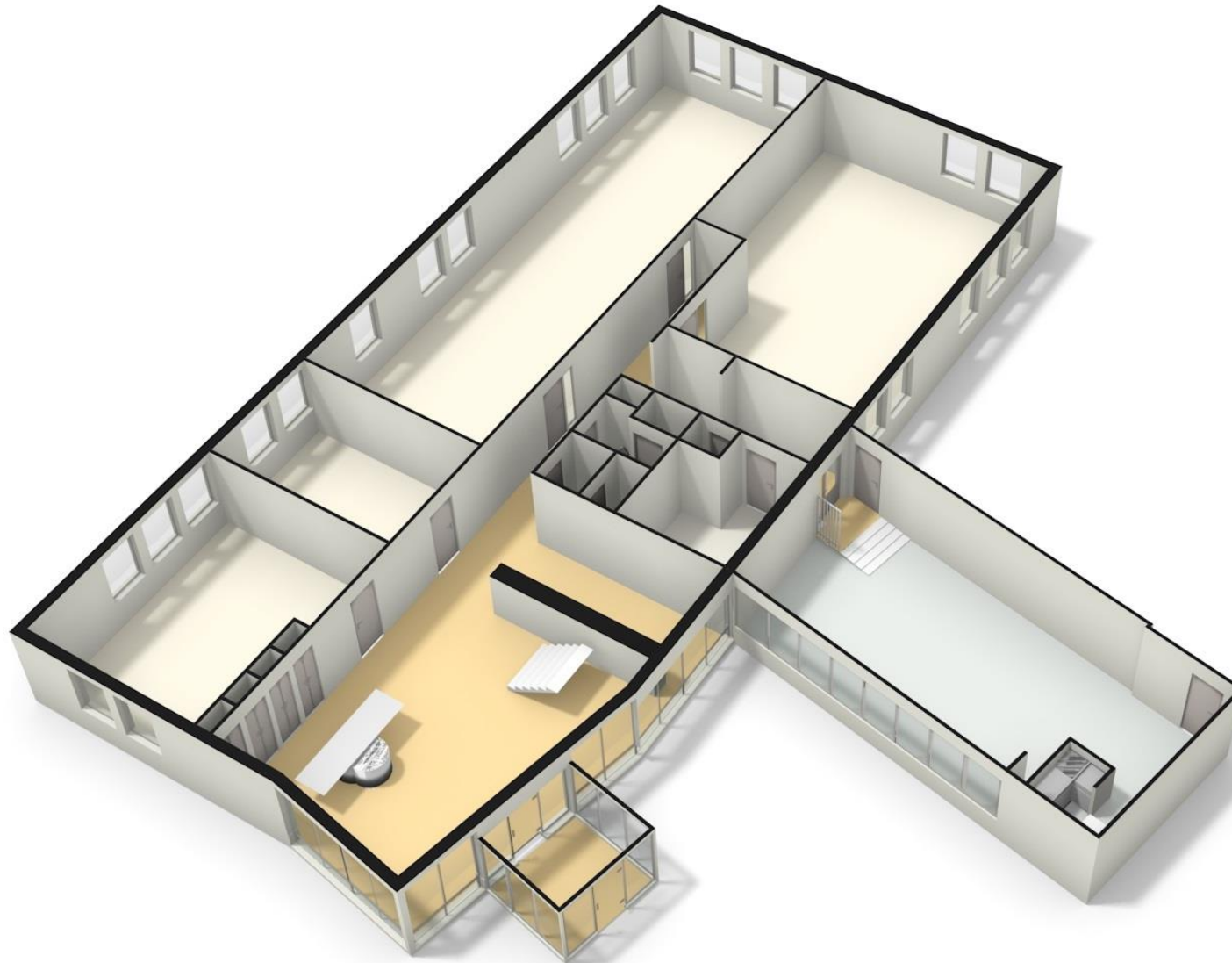
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

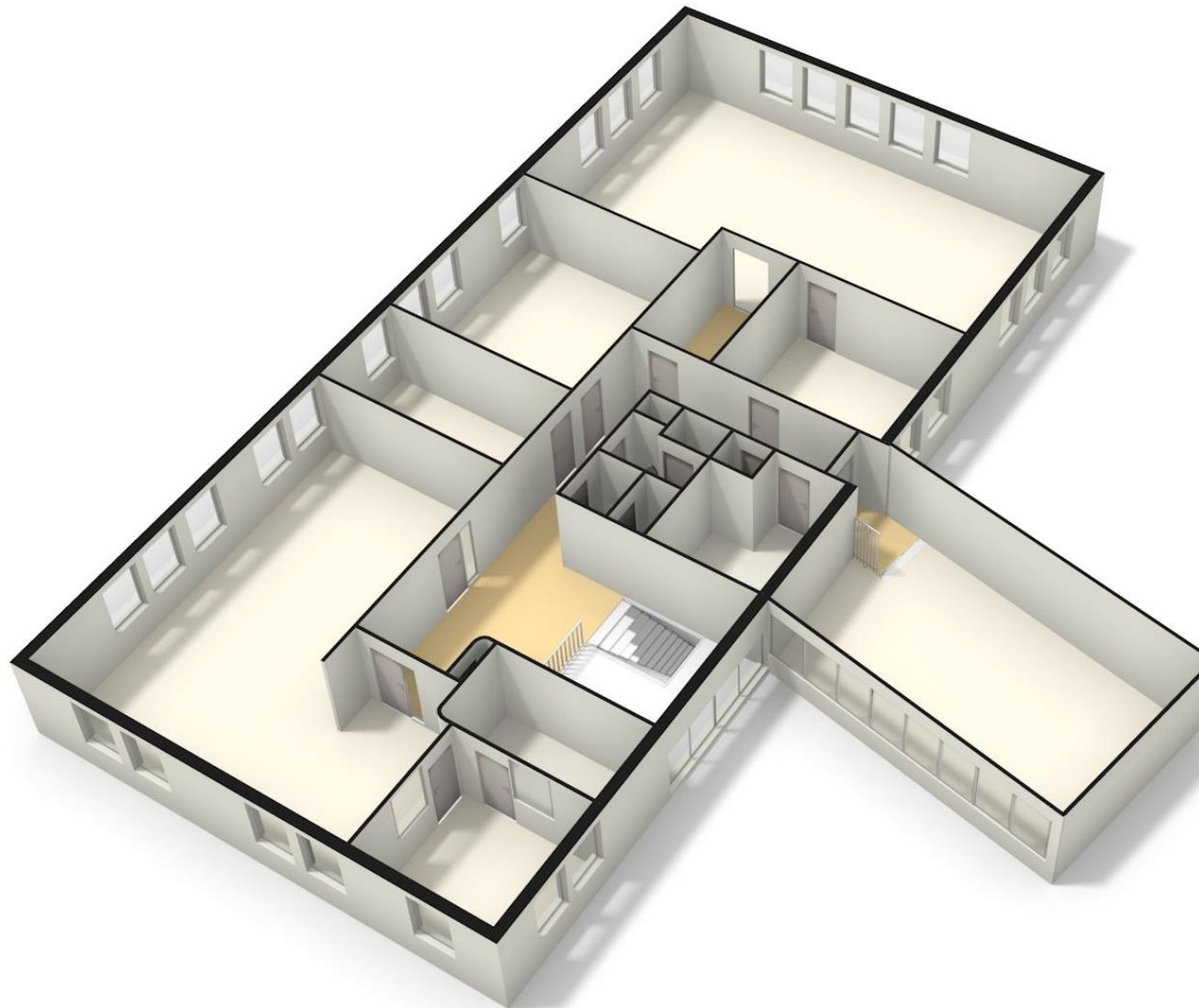


Tolweg 10 - Baarn  
Eerste Verdieping



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





**Plannaam:** Bestemmingsplan De drie eiken

**Datum afdruk:** 2021-06-14

**Naam overheid:** Gemeente Baarn

**IMRO-versie:** IMRO2008

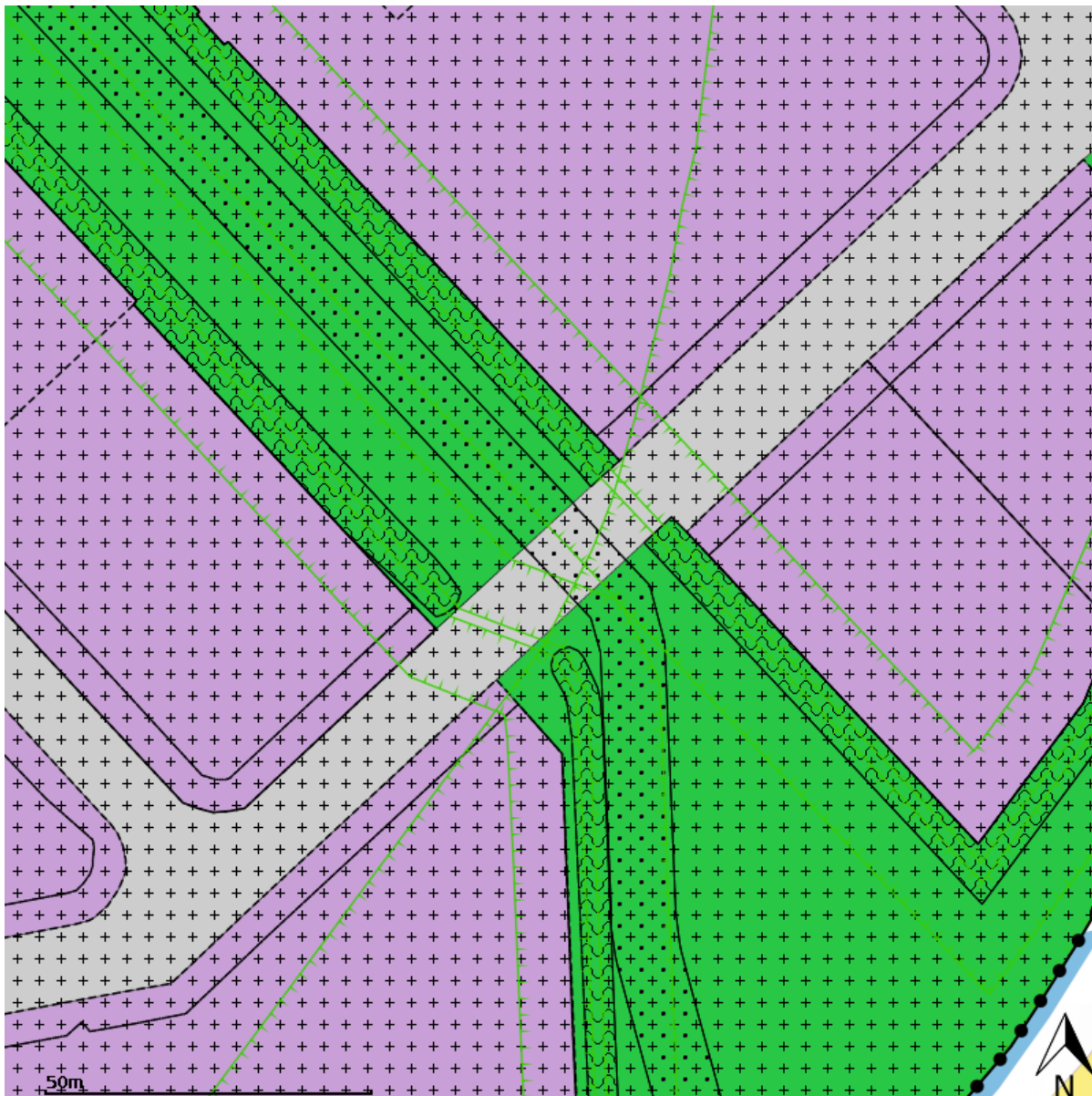
**Type plan:** bestemmingsplan

**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

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

### Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

### Bouwvlakken

 bouwvlak

### Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

### Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

### Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006


### Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

### Structuurvisies

 plangebied

### Gescande kaarten

 plangebied

### Overige besluiten

 plangebied

# 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 m<sup>2</sup> 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 grondbewerkingen;
- 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 m<sup>2</sup> 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.