



[www.julianalaan8.nl](http://www.julianalaan8.nl)

## Julianalaan 8, Baarn

Vraagprijs € 2.500.000,- k.k.



**Van Berkum**  
MAKELAARS SINDS 1966

VINTURA  
CREATING  
MEANINGFUL  
IMPACT  
IN HEALTHCARE  
TOGETHER





## Kenmerken

---

Hoofdbestemming

**Kantoor, woonfunctie met kantoorruimte  
in woonwijk, kantorenpark**

Ligging

**VVO ca. 522 m<sup>2</sup>/BVO ca. 651 m<sup>2</sup>**

Vloeroppervlak

**3.700 m<sup>2</sup>**

Kadastrale grootte

Inhoud

**1724 m<sup>3</sup>**

Kadastrale gegevens

**Baarn, sectie L, nummer 23**

Bouwjaar

**1895**



# Beschrijving object

---

## Algemeen

'Villa Patria' aan de Julianalaan 8 te Baarn is gebouwd in 1895 als woonhuis. Reeds vele jaren is deze Rijksmonumentale villa in gebruik als kantoor.

De indeling van de villa is nog oorspronkelijk. De hal en gang zijn voorzien van een prachtige tegelvloer en een houten lambrisering. Vele details zijn nog bewaard gebleven zoals de neo-rennaissance-ornamentiek rondom de deuren, glas in lood, stucplafonds en paneeldeuren. De villa verkeert in goede staat van onderhoud.

De villa ligt in een ruime tuin met coniferen en rododendrons. Om het perceel staat een monumentaal smeedijzeren hekwerk.

## Bestemming

De bestemming geeft naast kantoor ook ruimte aan een woonfunctie of een combinatie van wonen en werken. De villa is daardoor uitermate geschikt voor kantoor / praktijk aan huis.

## Vloeroppervlak

Het totale metrage van de kantoorvilla bedraagt circa 522 m<sup>2</sup> en is als volgt verdeeld:

- begane grond: ca. 227 m<sup>2</sup>
- eerste verdieping: ca. 141 m<sup>2</sup>
- tweede verdieping: ca. 133 m<sup>2</sup>
- overige binnenruimten ca. 21 m<sup>2</sup>

## Indeling (verkort)

- Stahoge kelder met cv-installatie
- Begane grond: hal met trappenhuis, kamer en suite, serre, woonkeuken, 2 kantoorkamers
- Eerste verdieping: overloop 5 kamers, pantry, 2 toiletten
- Tweede verdieping: 4 kamers, overloop, toilet

## Bereikbaarheid

De villa is prominent gelegen op de hoek van de Luitenant Generaal van Heutszlaan en de Julianalaan, op loopafstand van het NS-station Baarn. De afrit naar de rijksweg A1 is via de Amsterdamsestraatweg op korte afstand gelegen. De bereikbaarheid zowel met het eigen als het openbaar vervoer is derhalve uitstekend.

De villa wordt momenteel verhuurd.

## Meer informatie

Meer informatie is te vinden op [www.julianalaan8.nl](http://www.julianalaan8.nl)



# Algemene informatie verkoop

---

## Koopprijs

De koopprijs bedraagt € 2.500.000,- k.k.

## Kadastrale gegevens

Gemeente Baarn, sectie L, nummer 23

## Energielabel

Is op aanvraag beschikbaar.

## Bouwkundig rapport

Op aanvraag is een bouwkundig rapport ter inzage.

## Onder- / overmaat metrage

Van het gebouw is een NEN 2580 meetrapport beschikbaar. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Echter, afwijkingen of interpretatieverschillen vormen geen aanleiding tot verrekening.

## Waarborg

Koper dient binnen drie weken na ondertekening van de koopakte een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom overgemaakt te hebben op een rekeningnummer van het notariskantoor dat het transport verzorgt.

## Koopakte

De tussen partijen gemaakte afspraken zullen worden vastgelegd in een koopakte zoals gebruikt wordt door leden van de bedrijfs onroerend goed sectie van de NVM.

## Milieubepaling

Aan verkoper is niet bekend of de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van de andere maatregelen. In de onroerende zaak is een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig. Deze olietank is gesaneerd, er is een Kiwa-certificaat aanwezig. Aan verkoper is niet bekend of er in de onroerende zaak asbest verwerkt is.

## Garanties voor verkoper

Ten aanzien van de feitelijke staat van het verkochte object (waaronder mede begrepen de technische en milieukundige staat) geldt uitdrukkelijk, dat deze overeenkomst "as is" tussen partijen is aangegaan. Dit houdt in dat koper het verkochte object op de transportdatum zal aanvaarden in de (feitelijke) staat waarin ze alsdan verkeert. De aanwezigheid van achterstallig onderhoud en/of gebreken zijn voor rekening en risico van koper en koper vrijwaart verkoper hiervan.

## Bijzondere bepalingen

Met betrekking tot de door eigenaar (of zijn adviseurs) verstrekte informatie geldt dat alle informatie naar beste weten door (of namens) eigenaar wordt verstrekt, hetgeen geen garantie inhoudt dat de verstrekte informatie ook daadwerkelijk juist en volledig is.

## Gunning

De eigenaar behoudt zich het recht van gunning voor.



---

## Transport

De oplevering en aansluitend het transport bij het door koper aan te geven notariskantoor zal in nader overleg tussen partijen geschieden.

## Bijlagen (op aanvraag beschikbaar)

- Eigendomsbewijs
- Kadastrale gegevens
- Meetrapport NEN 2580
- Overzicht kosten gas en elektra
- Bestemmingsplan voorschriften
- Bodemloketrapport
- Kiwa-certificaat
- Afschrift energiecertificaat
- Bouwkundig rapport Perfectkeur



# Rijksmonumentomschrijving

---

## Inleiding

Villa 'Patria' is gebouwd in 1895 op een perceel in het Prins Hendrikpark dat grenst aan de Van Heutszlaan. Deze laan scheidt het villapark van het Baarnse Bos. In 1927 is het pand uitgebreid met een erker. Thans heeft de villa een kantoorfunctie. Het pand is opgetrokken in een eclectistische stijl.

## Omschrijving

De op de hoek van de Julianalaan en de Luitenant Generaal van Heutszlaan gelegen villa is boven een hardstenen plint opgetrokken op een L-vormige plattegrond met een aanbouw in de knik. Het pand telt twee bouwlagen onder een samengestelde kap die gedekt is met gesmoorde kruispannen. De gevels zijn voorzien van natuurstenen speklagen en accenten. De boogtrommels boven de vensters zijn voorzien van polychroom tegelwerk. Onder de overstekende, op geprofileerde schoren rustende kap bevindt zich een fries van tegelwerk.

De noordoostgevel aan de Julianalaan heeft een symmetrische opzet. In het midden bevindt zich een risalerende toren van drie bouwlagen onder een tentdak met dakkapellen aan alle zijden en een dakruiter als bekroning. De toren bevat de hoofdentree bestaande uit een dubbele deur onder een rondboogvenster. De tweede bouwlaag bevat een getoogd kozijn met openslaande deuren en een balkon op schoren en een smeedijzeren hekwerk. De derde bouwlaag van de toren wordt geaccentueerd door een natuurstenen lijst en polychrome tegels tussen de tweede en de derde bouwlaag en onder de gootlijst. In deze bouwlaag bevindt zich een drielichtsvenster. Ter weerszijden van de toren bevindt zich één vensteras.

De zuidoostgevel, aan de Van Heutszlaan, is eveneens symmetrisch van opzet en wordt gekenmerkt door een risaliet met een topgevel, ongeveer in het midden van de gevel. De top is voorzien van houtsnijwerk en een topgevelbekroning. De dakschilden ter weerszijden worden doorbroken door een dakkapel met uitzwenkende leien daken en spitsboogvormige houten windveer op schoren. De houtornamentiek heeft chaletstijl-invloeden en kenmerken van de neo-gotiek. Voor het risaliet is een driezijdige erker gezet, die in de tweede bouwlaag dienst doet als balkon en is voorzien van een decoratief smeedijzeren hekwerk. In de tweede bouwlaag bevindt zich een getoogd samengesteld kozijn. In de top bevindt zich een dubbel schuifvenster onder een toog. Rechts van het risaliet is tegen de eerste bouwlaag in 1927 een bouwdeel gezet waaraan een driezijdige erker is geplaatst. In de tweede bouwlaag bevinden zich twee schuifvensters. Het bouwdeel links van het risaliet telt één travee. De noordwestgevel heeft links een afgewolfde topgevel met houtsnijwerk in de top. Rechts is de gevel teruggelegen en is tegen de eerste bouwlaag een aanbouw geplaatst. De zuidwestgevel is rechts voorzien van een afgewolfde topgevel. Tegen de eerste bouwlaag is een houten serre geplaatst. In de tweede bouwlaag bevinden zich twee T-vormige schuifvensters. In de top is één schuifvenster geplaatst. Links springt de gevel terug en is tegen de eerste bouwlaag een aanbouw onder plat dak aan te treffen. De indeling van het interieur is oorspronkelijk. De hal is voorzien van een met geometrische motieven uitgevoerde polychrome tegelvloer. De gang is voorts voorzien van een houten lambrizing en deuromlijstingen met rijke neo-rennaissance-ornamentiek. De meeste kamers bezitten de originele (cassette) stucplafonds.

De villa ligt in een ruime tuin met coniferen en rododendrons als coulissen. Aan de Julianalaan bevindt zich een dubbele oprijlaan. Om het perceel staat een smeedijzeren hekwerk.



# Locatie



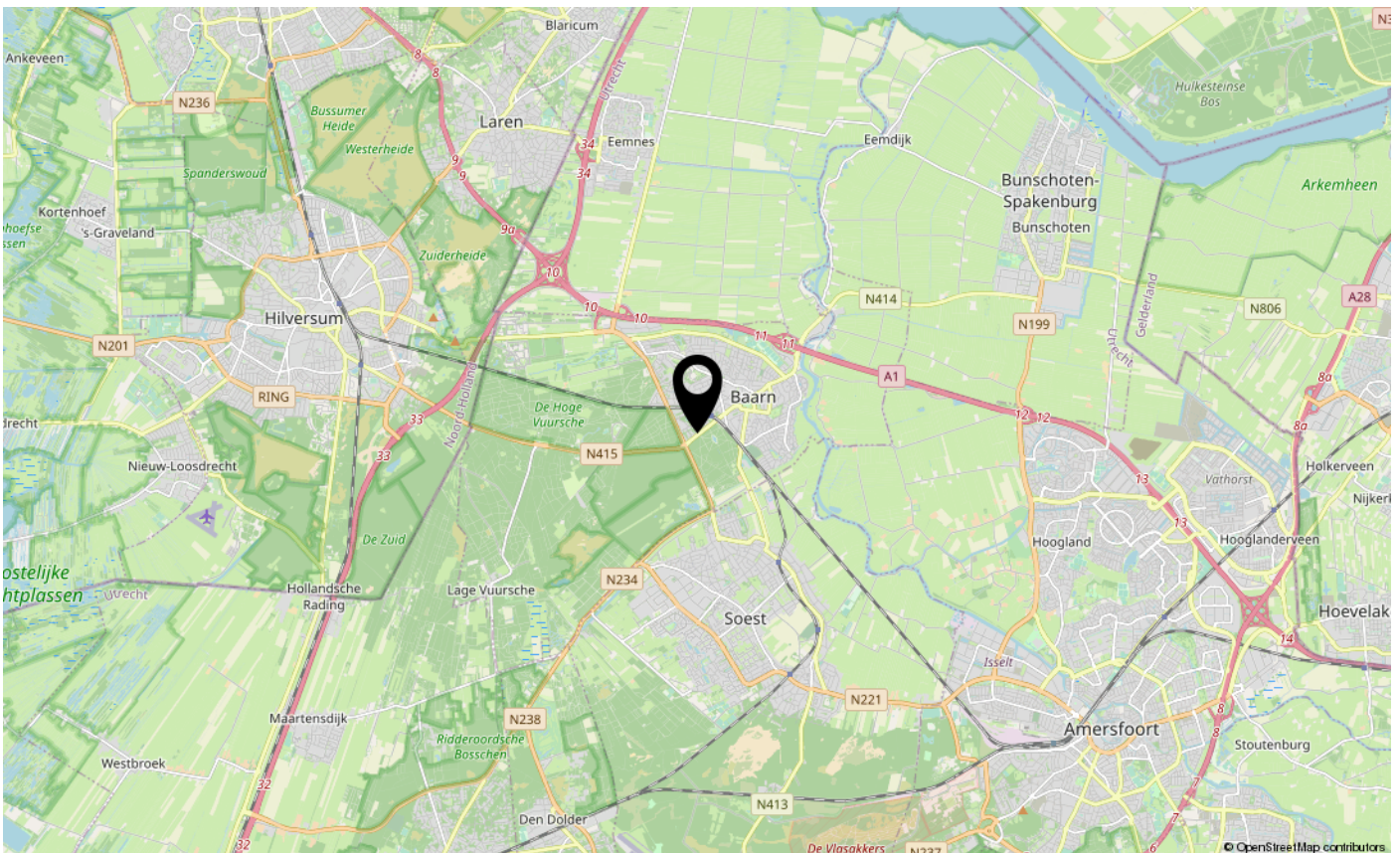
## Prins Hendrikpark

Het Prins Hendrikpark is gesitueerd tussen de rechterzijde van de Luitenant Generaal van Heutszlaan, de Amsterdamsestraatweg en de Prinses Marielaan. De lanen zijn breed opgezet en er staan veel oude bomen.

In de wijk staan voornamelijk vrijstaande woningen, bungalows en appartementencomplexen. Aan de Generaal Van Heutszlaan staan diverse kantoorpanden uit begin vorige eeuw. De woningen zijn uit diverse bouwperiodes.

De afrit naar de rijksweg A1 is via de Amsterdamsestraatweg op korte afstand gelegen. Het NS-station Baarn is op loopafstand. De bereikbaarheid zowel met het eigen als het openbaar vervoer is derhalve uitstekend

Straten: o.a. Prinses Marielaan, Prinses Irenelaan, Bruglaan.





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Julianalaan 8



0 10 20 30 40 50m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Baarn	
—	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 23	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 augustus 2021  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



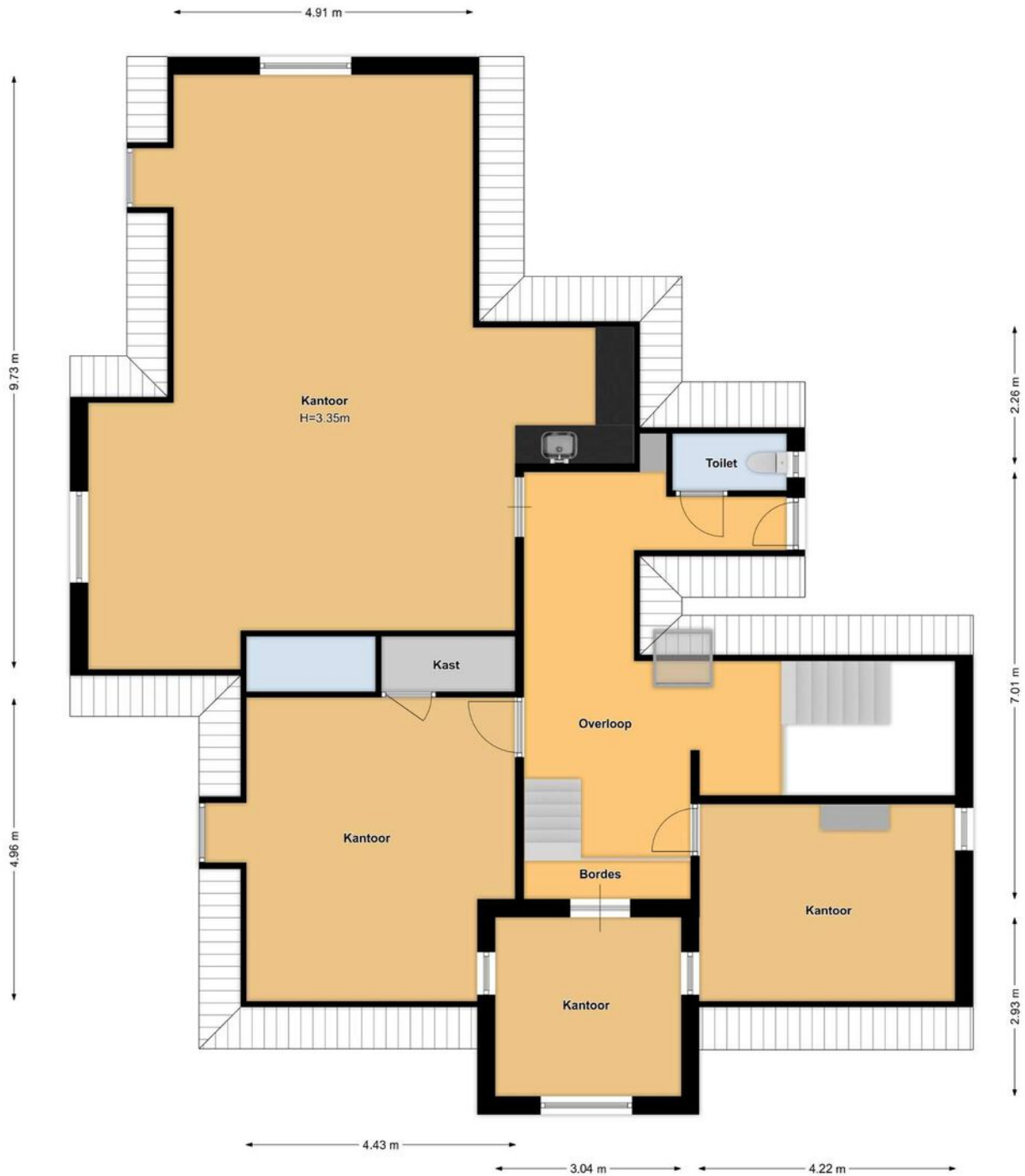
# Plattegrond



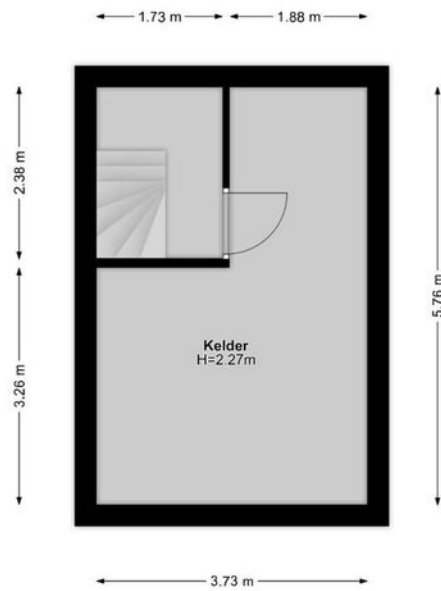
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond





















# Bestemmingsplan

---

## Artikel 3 Gebruiksregels

### 3.1 Bestaand gebruik

- a) De binnen het verordeningengebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaand gebruik;
- b) Onder bestaand gebruik voor wonen wordt tevens verstaan het gebruik van een woning in combinatie met aan huis verbonden beroep waarvan het bruto-vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 25% van het bruto-vloeroppervlak van de woning, met een maximum van 100 m<sup>2</sup>. Hierbij moet ook worden voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Nota aan huis verbonden activiteiten.

### 3.2 Aanvullend gebruik

- a) Ter plaatse van het besluitsubvlak 'bedrijf' mogen de gronden en bouwwerken naast het bestaande gebruik ook worden gebruikt voor bedrijven die zijn opgenomen in bijlage 3 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven.
- b) Ter plaatse van het besluitsubvlak 'kantoor' mogen de gronden en bouwwerken naast het bestaande gebruik ook worden gebruikt als kantoor.
- c) Ter plaatse van het besluitsubvlak 'sport' mogen de gronden en bouwwerken naast het bestaande gebruik ook worden gebruikt voor 1) sportvoorzieningen; 2) groenvoorzieningen.

Ten dienste van de onder 1 en 2 genoemde functies zijn toegestaan:

- kleedgelegenheden annex kantine;
- terreinverhardingen;
- parkeervoorzieningen;
- beplantingen.

### 3.3 Openbare ruimte

- a) In aanvulling op het bepaalde in lid 3.1 is het toegestaan om de openbare ruimte te gebruiken voor wegen, fiets- en wandelpaden, groen, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, water(berging) ten behoeve van de waterhuishouding, geluidwerende voorzieningen, kruisingen met water en kunstwerken.
- b) In afwijking van het bepaalde onder a) mag de openbare ruimte niet zodanig worden gewijzigd dat er sprake is van een reconstructie van wegen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

### 3.4 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a) het bepaalde in lid 3.1 in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor meer dan één woning per hoofdgebouw, met dien verstande dat:
- in de kapverdieping geen zelfstandige bewoning zal plaatsvinden;
  - de karakteristiek en typologie van het hoofdgebouw behouden blijft;
  - het aantal woningen ter plaatse van het besluitsubvlak 'profiel A' niet meer dan 5 mag bedragen;
  - het aantal woningen ter plaatse van het besluitsubvlak 'profiel B' niet meer dan 3 mag bedragen;



## Bestemmingsplan (vervolg)

---

- deze afwijkingsbevoegdheid niet wordt toegepast ter plaatse van het besluitsubvlak 'profiel C';
- dit niet leidt tot een onevenredige verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate, waardoor het woonklimaat in onevenredige mate kan worden aangetast;

b) het bepaalde in lid 3.1 in die zin dat de vestiging van één buurtwinkel in primaire levensbehoeften wordt toegestaan, mits:

- de woonfunctie op het betreffende perceel gehandhaafd blijft;
- dit niet leidt tot een onevenredige verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate, waardoor het woonklimaat in onevenredige mate kan worden aangetast;
- per 50 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte ten minste 1 parkeerplaats beschikbaar is;
- het bruto vloeroppervlak van de buurtwinkel niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;

c) het bepaalde in lid 3.1 onder b. in die zin dat in combinatie met het wonen de bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden kleinschalige bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in bijlage 2, dan wel naar de aard en de invloed van de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijven, met dien verstande dat:

- de woonfunctie als overwegende functie op het betreffende perceel en/of in de betreffende woning niet wordt aangetast;
- dit niet leidt tot een onevenredige verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate, waardoor het woonklimaat in onevenredige mate kan worden aangetast;
- voor zover de vergunning betrekking heeft op bijgebouwen, ten minste een berging ten behoeve van de woonfunctie aanwezig is met dien verstande dat deze berging grondgebonden dient te zijn en de oppervlakte ten minste 6 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bedrijfsvloeroppervlakte van de gebouwen niet meer dan 25% van de totale vloeroppervlakte van de desbetreffende woning bedraagt, met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- wordt voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Nota aan huis verbonden activiteiten;

d) het bepaalde in 3.1 onder b. in die zin dat een ruimte in een woning, ter plaatse van het besluitsubvlak 'beeldbepalend pand', ten behoeve van kantoordoeleinden, sociaal-culturele of educatieve doeleinden wordt gebruikt, mits

- de betreffende functie noodzakelijk is in verband met de instandhouding van het beeldbepalend pand;
- de woonfunctie als overwegende functie op het betreffende perceel en/of in de betreffende woning niet wordt aangetast;
- dit niet leidt tot een onevenredige verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate, waardoor het woonklimaat in onevenredige mate kan worden aangetast;
- voor zover de vergunning betrekking heeft op bijgebouwen, ten minste een berging ten behoeve van de woonfunctie aanwezig is met dien verstande dat deze berging grondgebonden dient te zijn en de oppervlakte ten minste 6 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bedrijfsvloeroppervlakte van de gebouwen die gebruikt worden voor kantoor-, dienstverlenings- of maatschappelijke doeleinden niet meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de desbetreffende woning bedraagt met een maximum van 200 m<sup>2</sup>;

# Bestemmingsplan (vervolg)

---

e) het bepaalde in lid 3.1 onder b. in die zin dat een ruimte ten behoeve van een aan huis verbonden beroep is toegestaan, tot een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:

- de woonfunctie als overwegende functie op het betreffende perceel en/of in de betreffende woning niet wordt aangetast;
- dit niet leidt tot een onevenredige verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate, waardoor het woonklimaat in onevenredige mate kan worden aangetast;
- voor zover de vergunning betrekking heeft op bijgebouwen, ten minste een berging ten behoeve van de woonfunctie aanwezig is met dien verstande dat deze berging grondgebonden dient te zijn en de oppervlakte ten minste 6 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de oppervlakte van de gebouwen die gebruikt en/of verbouwd worden voor de beroepsvloeroppervlakte niet meer dan 25% van de totale vloeroppervlakte van de desbetreffende woning bedraagt.

## 3.4.2 Toetsingscriteria

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

- a) de te beschermen waarden van het beschermd dorpsgezicht;
- b) de woonsituatie;
- c) de verkeersveiligheid;
- d) de sociale veiligheid;
- e) de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

### 3.5.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a) het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b) het aanleggen, verbreden, verleggen of verharderen van wegen en paden;
- c) het aanbrengen of wijzigen van oppervlakteverhardingen, tenzij het gaat om het verharderen van een toegangspad naar een hoofd- of bijgebouw;
- d) het verwijderen van karakteristieke hekwerken en stoepen;
- e) het wijzigen van de inrichting van wegen en paden;
- f) het aanleggen van parkeerplaatsen, tenzij het de aanleg van niet meer dan 2 niet overdekte parkeerplaatsen per hoofdgebouw betreft;
- g) het wijzigen van (de) groen(structuur) van de wijk.

### 3.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 3.5.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a) het normale onderhoud of de normale exploitatie betreffen;
- b) reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van deze verordening.





## Bestemmingsplan (vervolg)

---

### 3.5.3 Voorwaarden

- a) Alvorens de omgevingsvergunning bedoeld in lid 3.5.1 sub a. tot en met f. kan worden verleend wordt overleg gepleegd met de monumentencommissie.
- b) Alvorens de omgevingsvergunning bedoeld in lid 3.5.1 sub g. kan worden verleend wordt overleg gepleegd met de afdeling Beheer/Groen van de gemeente.

### 3.5.4 Toetsingscriteria

- a) De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien er geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de waarden van het beschermd dorpsgezicht.
- b) De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.5.1 sub f. kan naast het bepaalde in sub a. pas worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke karakteristiek van Prins Hendrikpark en de groenstructuur waar mogelijk wordt versterkt.



**Plannaam:** Beheersverordening Prins Hendrikpark

**Datum afdruk:** 2021-10-06

**Naam overheid:** Gemeente Baarn

**IMRO-versie:** IMRO2008

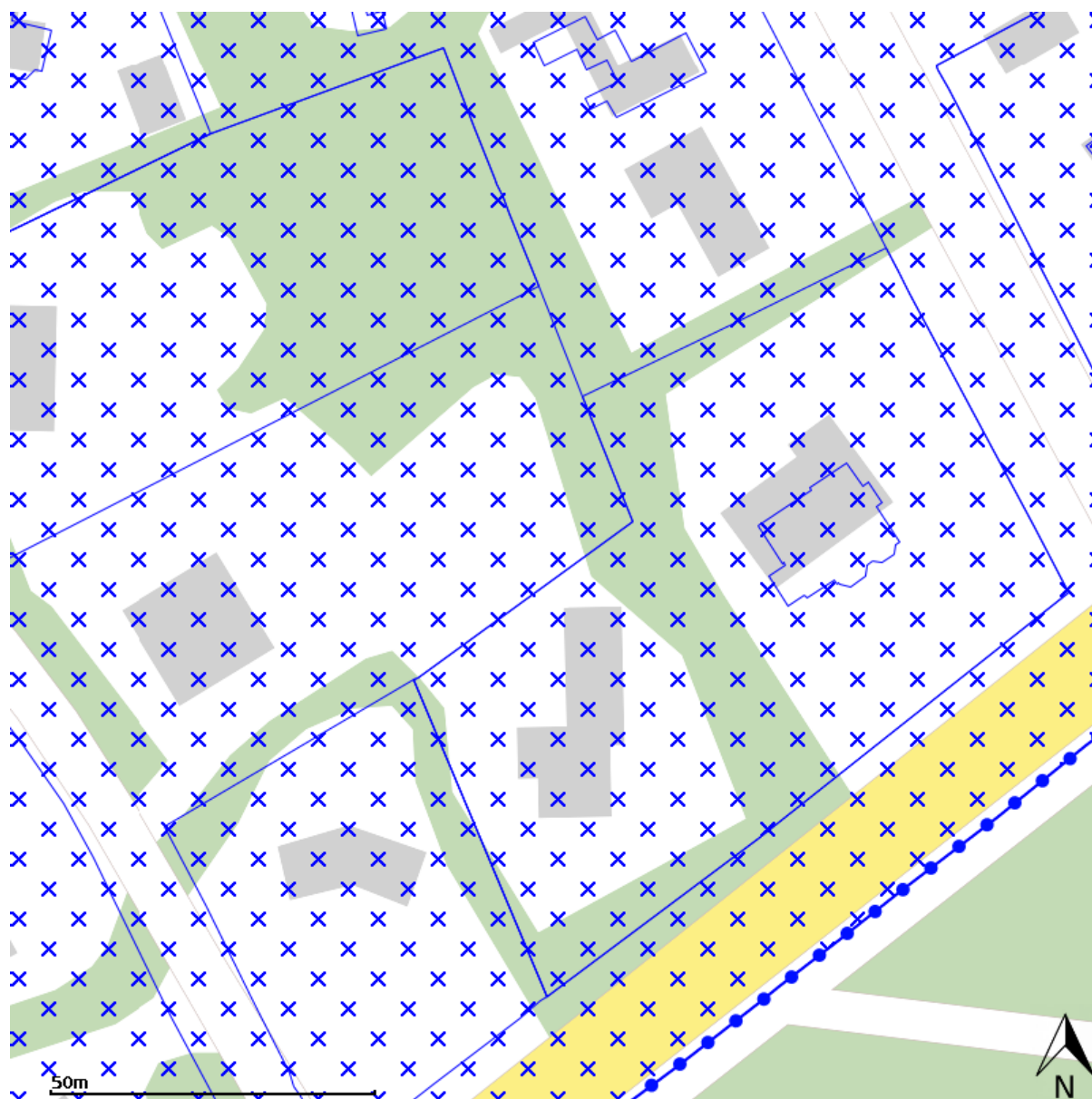
**Type plan:** beheersverordening

**Plan datum:** 2013-07-10

**Planidn:** NL.IMRO.0308.000034-VG01

**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

# Bouwregels

---

## Artikel 4 Bouwregels

### 4.1 Bestaande bouwwerken

Binnen het verordeningengebied zijn aanwezige bestaande bouwwerken toegestaan en mogen op dezelfde locatie worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen. Vervanging van hoofdgebouwen geldt niet ter plaatse van het besluitsubvlak 'beeldbepalend pand'.

### 4.2 Vergroting van bestaande en nieuwe bouwwerken

#### 4.2.1 Beeldbepalend pand

Ter plaatse van het besluitsubvlak 'beeldbepalend pand' mag de hoofdvorm van het hoofdgebouw niet gewijzigd worden.

#### 4.2.2 Hoofdgebouwen ter plaatse van 'profiel A'

Voor het uitbreiden van bestaande hoofdgebouwen gelden ter plaatse van het besluitsubvlak 'profiel A' de volgende regels:

- a) de bestaande oppervlakte van een hoofdgebouw mag worden vergroot tot niet meer dan 10% van het bouwperceel met een maximum van 360 m<sup>2</sup>;
- b) in afwijking van het bepaalde in sub a mag de oppervlakte van een hoofdgebouw in ieder geval 180 m<sup>2</sup> bedragen;
- c) er mag niet voor de bestaande voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d) de goothoogte mag niet meer dan 8 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte voor niet meer dan tweederde van de lengte van de goot van het hoofdgebouw gelijk zijn, dan wel minimaal 0,5 m naar beneden verspringen;
- e) de bouwhoogte mag niet meer dan 11 m bedragen;
- f) in afwijking van het bepaalde van sub d en e mag bij uitbreiding van een hoofdgebouw waarvan de bestaande maatvoering groter is, de bestaande goot- en bouwhoogte als maximale toegestane maat worden aangehouden;
- g) het aantal bouwlagen mag niet meer dan 2 plus een kapverdieping bedragen.

#### 4.2.3 Hoofdgebouwen ter plaatse van 'profiel B'

Voor het uitbreiden van bestaande hoofdgebouwen gelden ter plaatse van het besluitsubvlak 'profiel B' de volgende regels:

- a) de bestaande oppervlakte van een hoofdgebouw mag worden vergroot tot niet meer dan 10% van het bouwperceel met een maximum van 240 m<sup>2</sup>;
- b) in afwijking van het bepaalde in sub a mag de oppervlakte van een hoofdgebouw in ieder geval 180 m<sup>2</sup> bedragen;
- c) er mag niet voor de bestaande voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d) de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen voor niet meer dan 40% van de lengte van de goot en voor de overige 60% van de lengte van de goot niet meer dan 6 m;
- e) de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- f) in afwijking van het bepaalde van sub d en e mag bij uitbreiding van een hoofdgebouw waarvan de bestaande maatvoering groter is, de bestaande goot- en bouwhoogte als maximale toegestane maat worden aangehouden;
- g) het aantal bouwlagen mag niet meer dan 2 plus een kapverdieping bedragen.



## Bouwregels (vervolg)

---

### 4.2.4 Hoofdgebouwen ter plaatse van 'profiel C'

Voor het uitbreiden van bestaande hoofdgebouwen gelden ter plaatse van het besluitsubvlak 'profiel C' de volgende regels:

- a) de bestaande oppervlakte van een hoofdgebouw mag worden vergroot tot niet meer dan 10% van het bouwperceel;
- b) in afwijking van het bepaalde in sub a mag de oppervlakte van een hoofdgebouw niet meer dan 180 m<sup>2</sup> bedragen;
- c) er mag niet voor de bestaande voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d) de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e) de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- f) in afwijking van het bepaalde van sub d en e mag bij uitbreiding van een hoofdgebouw waarvan de bestaande maatvoering groter is, de bestaande goot- en bouwhoogte als maximale toegestane maat worden aangehouden;
- g) het aantal bouwlagen mag niet meer dan 1 plus een kapverdieping bedragen.

### 4.2.5 Woongebouwen

Voor het uitbreiden van bestaande woongebouwen dan wel geschakelde bungalows die zijn gelegen op percelen die niet zijn voorzien van een besluitsubvlak 'profiel A', 'profiel B' of 'profiel C' geldt de volgende regel:

- de bestaande oppervlakte mag met niet meer dan 10% worden vergroot, mits het aantal woningen niet wordt uitgebreid.

### 4.2.6 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van nieuwe en de vergroting van bestaande aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, gelden de volgende regels:

- a) aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen met een minimale afstand van 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b) de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c) de goothoogte van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw
- d) de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e) de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping mag niet meer dan 5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 2 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw of ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' de aangegeven hoogte;
- f) in afwijking van het bepaalde onder e mag de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping niet hoger zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, indien dat hoofdgebouw bestaat uit niet meer dan 1 bouwlaag;
- g) de gezamenlijke oppervlakte aan aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 60 m<sup>2</sup> per perceel, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw.



# Bouwregels (vervolg)

---

## 4.2.7 Sportterrein

Voor het bouwen van nieuwe en de vergroting van bestaande bouwwerken ter plaatse van het besluitsubvlak 'sport' gelden de volgende regels:

- a) de totale oppervlakte van de gebouwen mag niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedragen;
- b) de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- c) de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van een sportterrein mag niet meer dan 6 m bedragen.

## 4.2.8 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van nieuwe en de vergroting van bestaande andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a) de gezamenlijke oppervlakte van onoverdekte zwembaden mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat deze oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt;
- b) de bouwhoogte van erfafscheidingen mag, indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht, niet meer dan 1 m bedragen;
- c) in overige gevallen mag de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 m bedragen;
- d) de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

## 4.3 Afwijken van de bouwregels

### 4.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 in die zin dat de situering van een hoofdgebouw, ter plaatse van de besluitsubvlakken 'profiel A', 'profiel B' of 'profiel C', mag worden gewijzigd, mits:

- a) het hoofdgebouw niet is voorzien van de aanduiding 'beeldbepalend pand';
- b) na toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid de regels behorende bij het betreffende profiel van toepassing zijn, zoals opgenomen in de leden 4.2.2, 4.2.3 en 4.2.4;
- c) geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de groenstructuur;
- d) de afstand van een hoofdgebouw tot een aangrenzend (bouw)perceel niet minder dan 5 m bedraagt;
- e) de breedte van een hoofdgebouw ter plaatse van het besluitsubvlak 'profiel A' gemeten in de voorgevel niet meer dan 20 m bedraagt;
- f) de breedte van een hoofdgebouw ter plaatse van het besluitsubvlak 'profiel B' of 'profiel C' gemeten in de voorgevel niet meer dan 15 m bedraagt.

### 4.3.2 Toetsingscriteria

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

- a) de te beschermen waarden van het beschermd dorpsgezicht;
- b) de woonsituatie;
- c) de verkeersveiligheid;
- d) de sociale veiligheid;
- e) de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.





# Van Berkum

MAKELAARS SINDS 1966

**"Ruim 20 makelaarsjaren hebben mij geleerd dat het uiteindelijk maar om één ding gaat: dat ene, juiste huis waar je thuis kunt komen. Dit gevoel vind je terug in ons logo. Maar ook in onze werkwijze. Bel me gerust voor een afspraak."**

**Patricia van Berkum**

Nieuw Baarnstraat 93  
3743 BP Baarn

Tel. 035-5418445  
info@vanberkummakelaars.nl

**[www.vanberkummakelaars.nl](http://www.vanberkummakelaars.nl)**

---