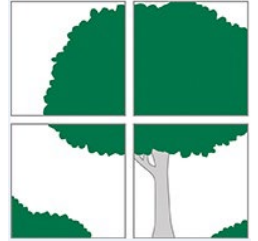


Bos Makelaardij o.g.  
BOG – Beheer & Verhuur BV

Bosstraat 11, 3742 CK Baarn  
tel: 035 5415141  
bosbeheer@bos-makelaardij.nl  
www.bos-makelaardij.nl



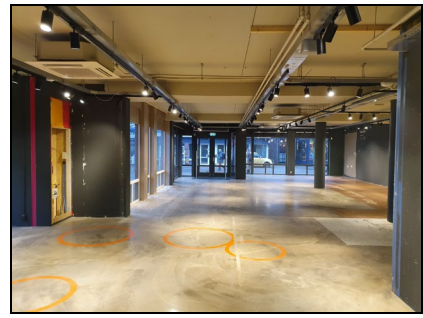
## Brochure



Laanstraat 38 te Baarn

## Laanstraat 38 te Baarn

**Te huur:** winkelruimte op ZICHTLOCATIE met een totaal Verhuur Vloer Oppervlak van ca. 216 m<sup>2</sup>



Op de hoek van de Teding van Berkhoutstraat en de Laanstraat: de hoofdwinkelstraat van Baarn op A1 stand gelegen, in de directe nabijheid van speciaalzaken waaronder: Boot Koffie, boekhandel Den Boer, Gezondheidscentrum apotheek Julius, Wim Hogeveen mannenmode, Foto Brouwer, Nelson schoenen, Douglas en Jumbo supermarkt en in de directe nabijheid van (gratis) openbare parkeergelegenheid (Teding van Berkhoutstraat, Spoorstraat en Laanplein) komt een winkelruimte op een markante hoek en tevens zichtlocatie beschikbaar.

### **Huidige indeling:**

Entree, winkelruimte ca. 196 m<sup>2</sup> VVO, hoogte ca. 3,21 m<sup>1</sup> met veel etalageramen (ca. 24 meter!), technische ruimte/ opslag, toilet, hal, keuken.

### **Bijzonderheden**

Het pand beschikt over:

- frontbreedte: ca. 32 m<sup>1</sup>, waarvan ca. 22 m<sup>1</sup> etalage ruimte.
- meerdere entrees: aan de Laanstraatzijde en aan de Teding v Berkhoutstraatzijde
- energielabel: A+
- opleveringsniveau: huidige staat.

### **Kadastraal bekend**

Gemeente Baarn, Sectie L, nr. 2170, nummer A-9,

### **Bestemming**

De geldende bestemming is (C) Centrum – 1: **detailhandel en dienstverlening**, zie bestemmingsplan.

### **Reclamebelasting Centrumgebied**

De gemeente Baarn heft jaarlijks een 'reclame belasting' welke vervolgens wordt afgedragen aan de Coöperatieve Vereniging Centrum Ondernemers Baarn, die de gelden kan besteden aan het winkelcentrum, denk aan: bloembakken, kerstversiering, organiseren van evenementen e.d.

### **VvE**

De winkelruimte maakt onderdeel uit van een VvE. De winkelier wordt geen lid van de VvE, maar dient zich wel te conformeren aan de regels uit het huishoudelijk reglement en de splitsingsakte. E.e.a. is op te vragen bij de makelaar.

### **Verhuurcondities**

Huurprijs	: nader overeen te komen
Opleveringsniveau	: huidige staat
Model huurcontract	: ROZ-model versie september 2012
Huurtermijn	: in overleg, langere termijn heeft de voorkeur
Aanvaarding	: in overleg
Zekerheidsstelling	: 3 maanden huur
Indexering	: jaarlijks met Consumenten Prijs Indexcijfers van het CBS

## ***Gunning van de eigenaar voorbehouden.***

Verder treft u in de brochure aan:

- Fotoblad
- Plattegrondtekeningen met NEN 2580 meting
- Energielabel
- Bestemmingsplan kaart met omschrijving
- Baarn als vestigingsplaats

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

### **Bos BOG – Beheer & Verhuur B.V.**

Contactpersoon: de heer J.B. van Olst, bedrijfsmakelaar

Bosstraat 11

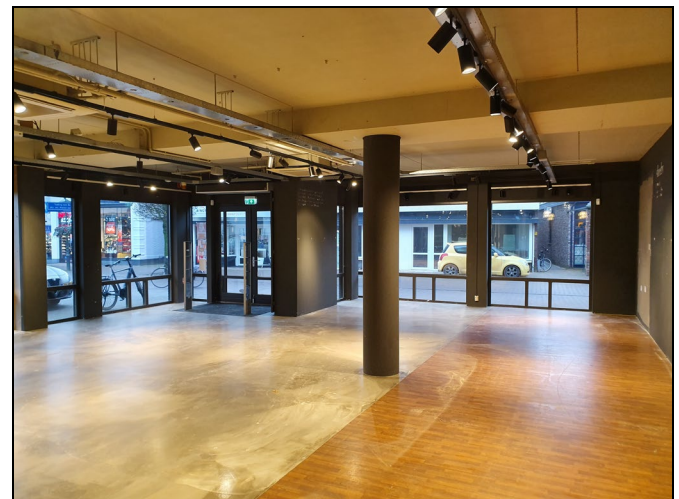
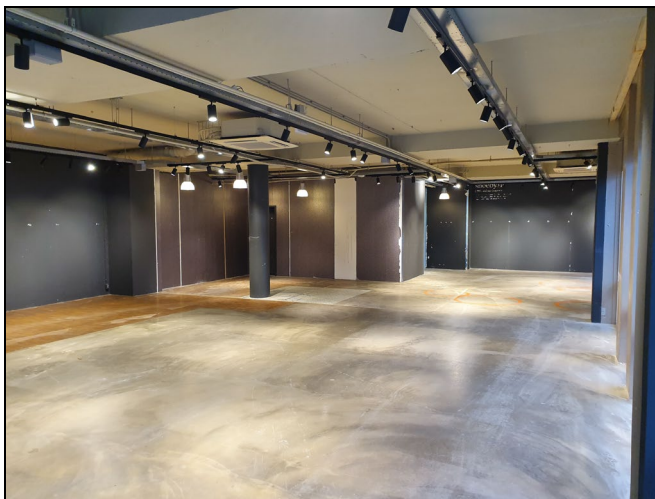
3742 CK Baarn

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/haar eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor de huur van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten die hij-/zijzelf 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.

# Laanstraat 38

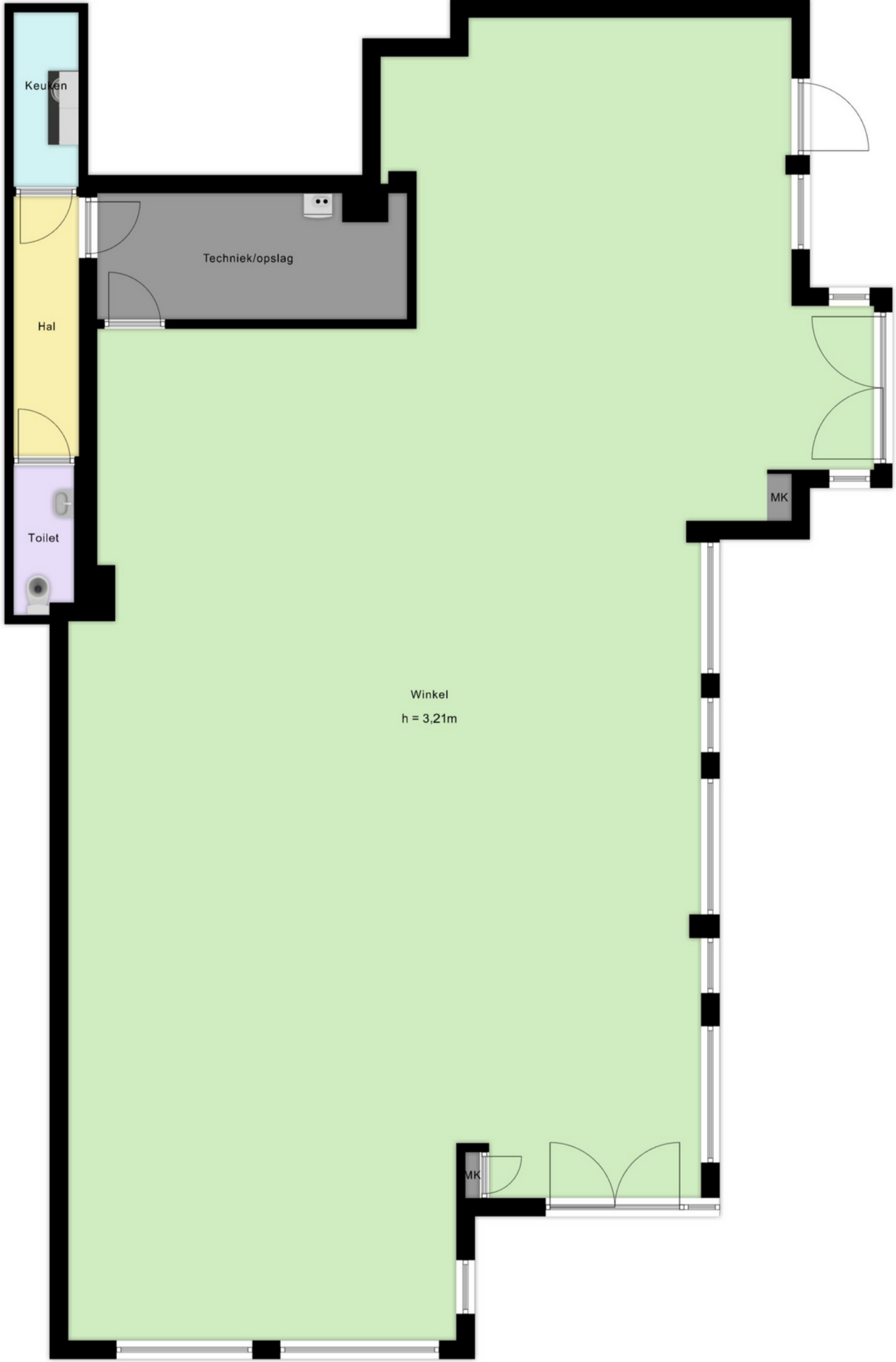


← 1.05 m → ← 3.96 m → ← 1.42 m → ← 5.24 m → ← 1.34 m →

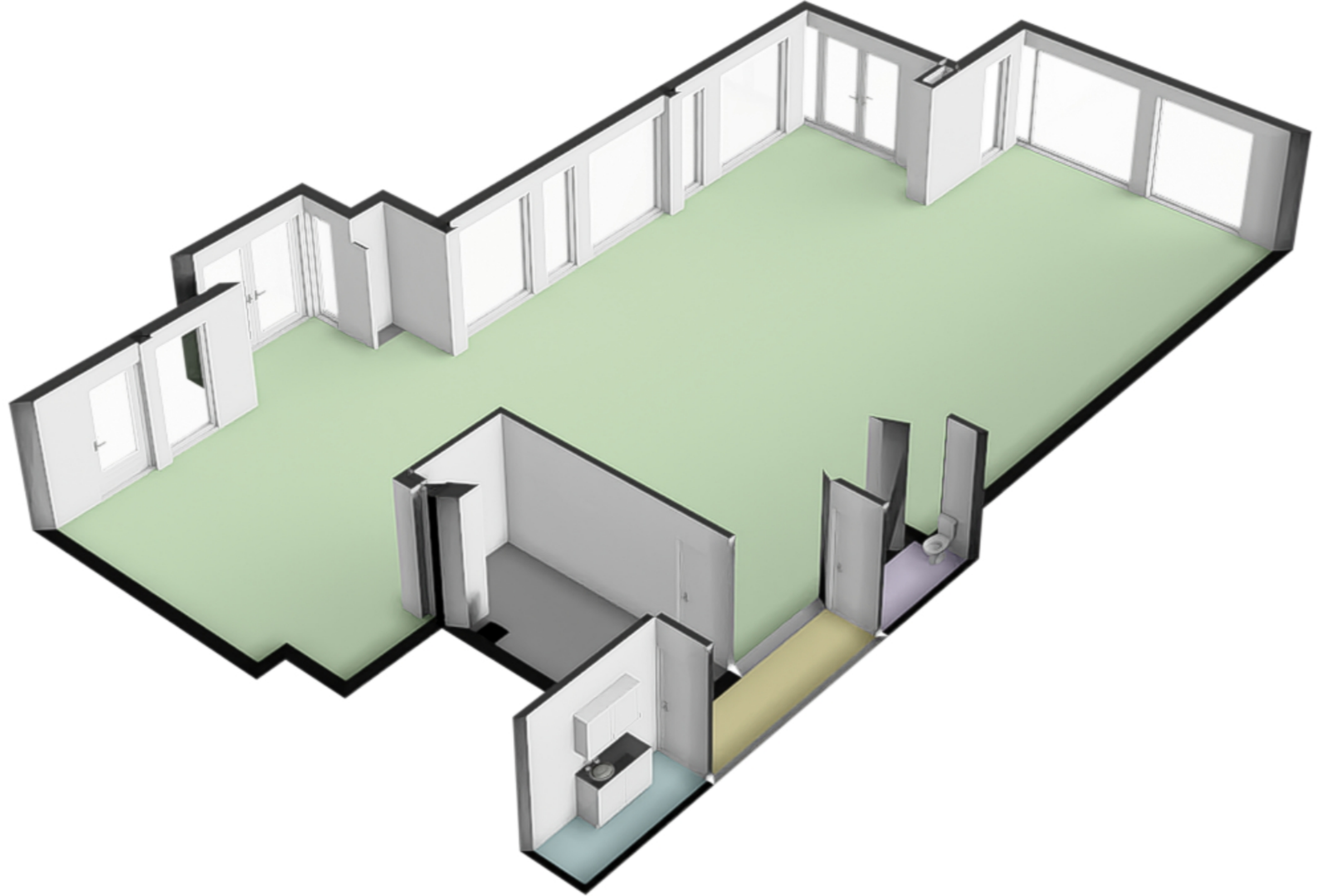
↑ 2.83 m ↑ 4.21 m ↑ 2.43 m ↑ 11.67 m ↓

↑ 2.23 m ↑ 2.65 m ↑ 0.76 m ↑ 6.03 m ↑ 4.22 m ↑ 2.31 m ↓

22.05 m



← 0.62 m → ← 6.59 m → ← 3.44 m → ← 1.34 m →  
← 14.39 m →



# ReHouse



NEN 2580 meetrapport, 20 december 2023

**LAANSTRAAT 38**  
**3743BG BAARN**

## TOELICHTING OP HET MEETRAPPORT

ReHouse Adviseurs B.V. heeft in opdracht van Bos Bouwadvies een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst zijn aangegeven. Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 inzake oppervlakten en inhoud van gebouwen, termen, definities en bepalingmethoden, inclusief het correctieblad C1:2008.

## VERANTWOORDING MEETRAPPORT NEN 2580

- De Meting heeft plaatsgevonden op de op het voorblad genoemde datum, hierbij zijn de maatvoeringen van alle ruimten nagemeten, genoteerd en gecontroleerd op gebruiksfunctie.
- Wanneer scheidingsmuren of iets dergelijks gelden voor 2 ruimten is de hartlijn opgenomen als maatgevend voor beide ruimten.

ReHouse Adviseurs B.V. heeft de volgende vloeroppervlakten vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte	-	Totaal	238	m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte	-	Winkelruimte	195	m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte	-	Overige ruimten	20,3	m <sup>2</sup>
Vrij verhuurbaar opp.	-	Totaal	216	m <sup>2</sup>
Inhoud	-	Winkelpand	691	m <sup>3</sup>
Bruto inhoud	-	Winkelpand	756	m <sup>3</sup>

De inmeting en rapportage zijn opgemaakt door P.M. (Michiel) Markus, BSc. Dit geheel naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Nijkerk, 20 december 2023



P.M. (Michiel) Markus, BSc.



## **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'. Hieronder vindt u een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

### **BRUTO VLOEROPPERVLAKTE (BVO)**

De bruto vloeroppervlakte 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 een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup> (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouw gebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

### **BRUTO VLOEROPPERVLAKTE (BVO)**

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO wordt niet meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup>;
- Constructieve delen zoals (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,50 m<sup>2</sup>;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

### **OVERIGE INPANDIGE RUIMTE**

Een ruimte is overig inpandige ruimte indien minimaal één van de onderstaande gevallen van toepassing is:

- Het hoogste punt ligt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog;
- Het hoogste punt is hoger dan 2 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter is kleiner dan 4 vierkante meter;
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte, bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder
- Er is sprake van een bergzolder. Dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een niet vaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (het raamoppervlakte kleiner dan 0.5 vierkante meter).

In twijfelgevallen worden de ruimten meegerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

## **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 is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte 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 voor zover deze rust op een in de bouwconstructie geïntegreerde drager van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte 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:

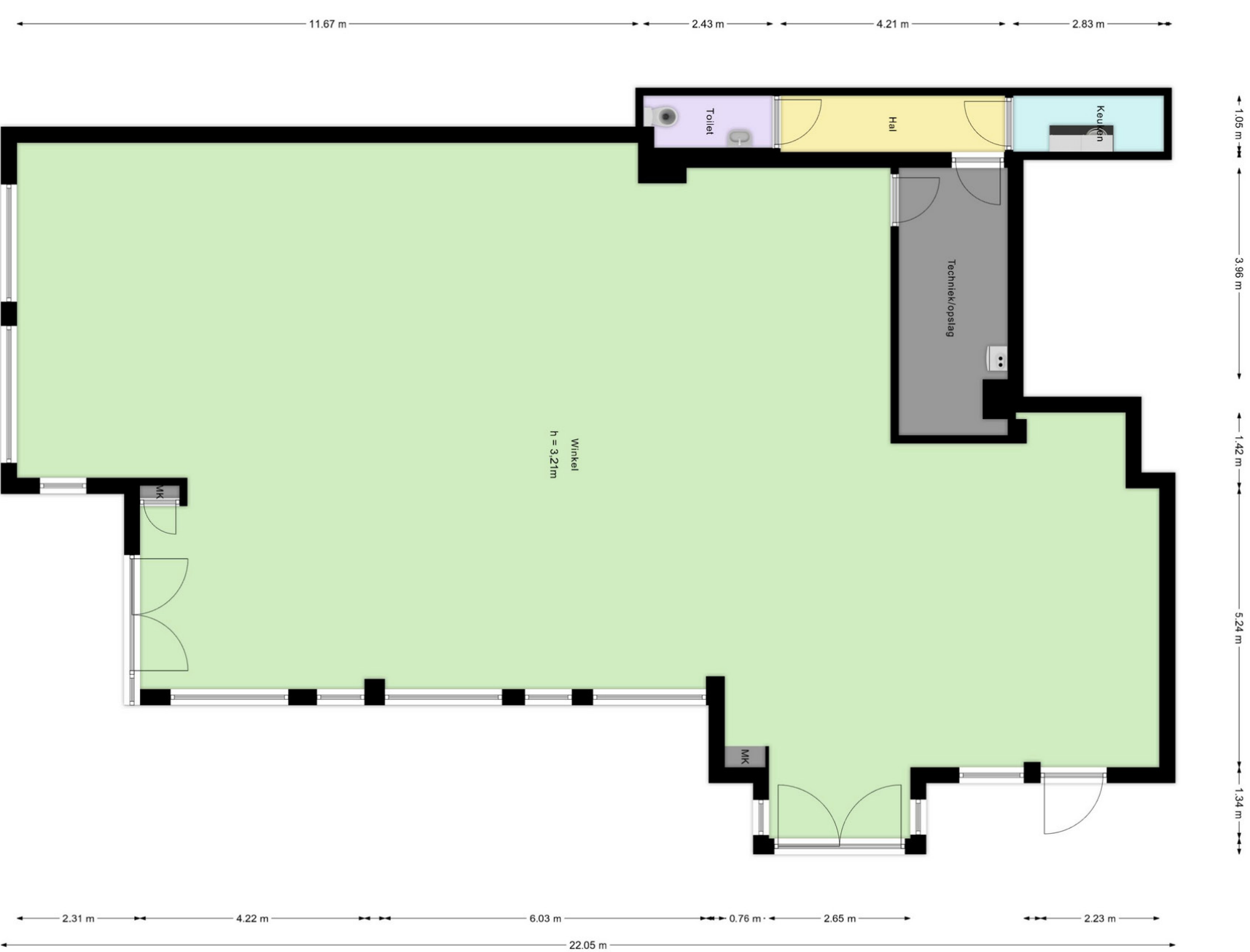
- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

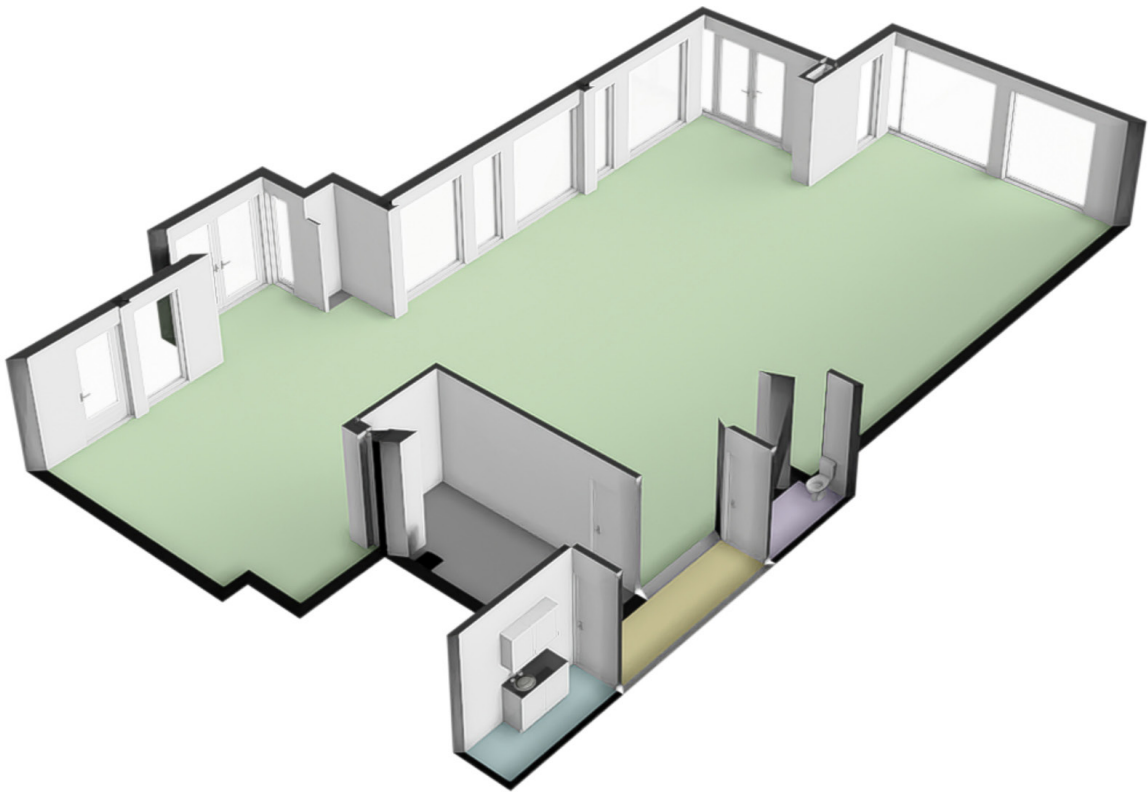
Een ruimte is externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte enkel bereikbaar is via de open lucht. Verder geldt dat de externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben.

## **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.

	PRE BVO AFTREK	VVO	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		Gebruiksoppervlakten conform NEN 2580-2007			Oppervlakte	Inhoud
	Vides/Schalmgaten >4m2	Vrij verhuurbaar oppervlakte	Bruto vloeroppervlakte excl. vides etc)	Tara oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte stahoogte	Vertikaal verkeer & niet toegankelijke ruimten	GBO	Overige in pandige ruimte	Gebouwgebonden buitenruimte	Externe bergruimte	Bruto inhoud per m3
	A		(B+C+D+E+F+G+H)	B	C	D	E	F	G	H	I
Winkelruimte	-	195,69	210,9	15,97	-	-	194,93	-	-	-	684,20
M.K. voorzijde	-	-	0,36	0,06	-	-	0,3	-	-	-	1,05
M.K. rechterzijde	-	-	0,66	0,36	-	-	0,3	-	-	-	1,05
Techniek/opslag	-	10,06	12,57	2,63	-	-	9,94	-	-	-	34,89
Hal	-	4,68	6,01	1,51	-	-	4,5	-	-	-	15,80
Toilet	-	2,36	3,53	1,23	-	-	2,3	-	-	-	8,07
Keuken	-	3,05	4,14	1,15	-	-	2,99	-	-	-	10,49
<b>Totalen</b>	-	215,84	238,17	22,91	-	-	215,26	-	-	-	755,56
<b>Totalen Funda:</b>		<b>216</b>	<b>238</b>				<b>215</b>				<b>756</b>





# Dit gebouw heeft energielabel

# A<sup>+</sup>



Isolatie					Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
Gevels			+	++	Verwarming	HR-107 ketel	nee ja
Gevelpanelen		+/-	+	++	Warm water	Elektrische boiler	nee ja
Daken	n.v.t.				Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	nee ja
Vloeren			+	++	Koeling	Compressiekoeling	nee ja
Ramen			+	++	Verlichting	11,2 W/m <sup>2</sup> gemiddeld geïnstalleerd vermogen	nee ja
Buitendeuren	n.v.t.				Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja

Dit gebouw voldoet niet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt verwarmd via een  
aardgas aansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

## Over dit gebouw

### Adres

Laanstraat 38  
3743BG Baarn  
BAG-ID: 0308010000005338

### Bouwjaar

2004

### Detailaanduiding

### Gebruiksfunctie

100% Winkel

### Compactheid

1,26

### Gebruiksoppervlakte

220 m<sup>2</sup>

## Opnamedetails

### Naam

A. den Dunnen

### Examnummer

88182066

### Certificaathouder

EP Certificatie B.V.

### Inschrijfnummer

EPG2020-54

### KvK-nummer

87870258

### Soort opname

Basisopname

### Certificerende instelling

EPG-Certificering



## Toelichting bij dit energielabel

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

Hoe minder fossiele energie een gebouw gebruikt, hoe beter het energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A<sup>++++</sup> het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Dit gebouw gebruikt 180,53 kWh/m<sup>2</sup> fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 39,03 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> per jaar. De hoeveelheid fossiele energie die dit gebouw gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van het gebouw. Hoe compacter een gebouw is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compact gebouw heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de hoeveelheid fossiele energie. Voldoen aan de Renovatiestandaard is nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft het gebouw nog een aardgas aansluiting, houd er dan rekening mee dat u in de toekomst vermoedelijk zal moeten overgaan op een duurzamer alternatief. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

180,53 kWh/m<sup>2</sup> per jaar

G	F	E	D	C	B	A	A <sup>+</sup>	A <sup>++</sup>	A <sup>+++</sup>	A <sup>++++</sup>	A <sup>+++++</sup>
	475,00	435,00	395,00	355,00	315,00	285,00	240,00	180,00	120,00	60,00	0,00

De Renovatiestandaard  
voor dit gebouw is  
120,00 kWh/m<sup>2</sup> per jaar

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

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

### Voldoet aan de Renovatiestandaard?

nee ja

De Renovatiestandaard is een grens aan de maximale hoeveelheid fossiele energie die in het gebouw gebruikt mag worden. Het fossiele energiegebruik van dit gebouw is 180,53 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte per jaar. Bij een fossiel energiegebruik van maximaal 120,00 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte per jaar voldoet dit gebouw aan de Renovatiestandaard. Meer informatie over de Renovatiestandaard vindt u op [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

### Aandeel hernieuwbare energie

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

### Energiebehoefte

De energiebehoefte is de hoeveelheid energie die het gebouw nodig heeft om te verwarmen en koelen. Hierbij wordt uitgegaan van een standaard ventilatiesysteem. Betere isolatie en het dichtmaken van kieren verlagen deze energiebehoefte. De energiebehoefte van dit gebouw is 86,77 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte.

## Kenmerken en maatregelen

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

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

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



## Isolatie

Een gebouw verliest minder warmte wanneer u het goed isoleert. Ook bespaart u op de energiekosten en vermindert u de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Daarnaast verhoogt een goede isolatie het comfort in het gebouw. Het gebouw is gelijkmatiger warm doordat muren en ramen minder kou afgeven. Is het gebouw (gedeeltelijk) niet geïsoleerd? Dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de isolatie van het gebouw verbetert.

### Geïsoleerde gevelpanelen

Gevelpanelen zijn dichte ondoorzichtige vlakken die in een kozijn zitten. Gevelpanelen zitten bijvoorbeeld onder ramen. Gevelpanelen worden ook wel vulpanelen genoemd. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van gevelpanelen wordt gekeken naar de combinatie van het paneel en het kozijn waarin het paneel zit. De isolatiewaarde van de gevelpanelen wordt uitgedrukt in een U-waarde. Hoe lager de U-waarde, hoe beter de isolatie is.

In dit gebouw is (een deel van) de gevelpanelen nog niet geïsoleerd. Door goed geïsoleerde gevelpanelen verliezen gebouwen minder warmte, zeker als er een radiator voor het gevelpaneel staat. Ook verhoogt een goed geïsoleerd gevelpaneel het comfort in het gebouw. Als u de gevelpanelen vervangt, is het verstandig om te kiezen voor goed geïsoleerde panelen.

### LET OP!

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

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

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

## Installaties

Naast het isoleren van het gebouw, is het belangrijk dat u aandacht besteedt aan de installaties. Met energiezuinige installaties of installaties die hernieuwbare energie gebruiken, gebruikt het gebouw minder fossiele energie en stoot ook minder CO<sub>2</sub> uit. Als er op dit punt nog verbetering in dit gebouw mogelijk is, dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de energieprestatie van dit gebouw kunt verbeteren.

### Energiezuinig verwarmingstoestel

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

#### HR107 ketel

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

**Hybride warmtepomp**

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

**Warmtepomp**

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

**Biomassaketel**

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

**Warmtenet**

Nog een alternatief voor verwarming zonder aardgas is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan het gebouw. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de gebouwen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale, die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater.

De warmte die aan het gebouw geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat het gebouw goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur.

Liggen er al warmtenetten in de buurt? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en de overige installaties in het gebouw.

**Efficiënt koelsysteem**

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

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

**Disclaimer**

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

Dit document is digitaal ondertekend. U kunt de echtheid van het document controleren. Hoe dat in zijn werk gaat leest u op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid).

---

### BESTEMMINGSPANNEN

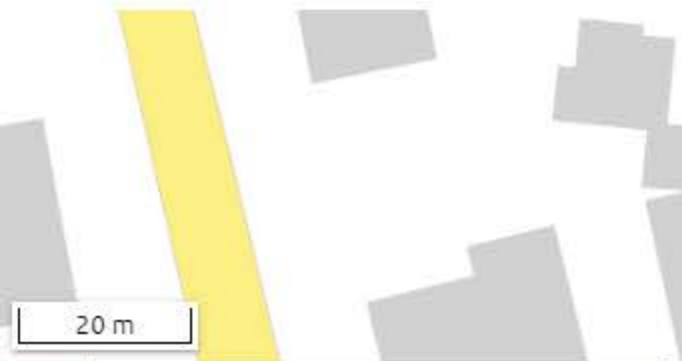
Welk bestemmingsplan moet ik kiezen? [OPEN KEUZEHELP](#)

- G** Parapluplan wonen en parkeren, Baarn 2022  
bestemmingsplan ontwerp (2022-06-03)
- G** Bestemmingsplan Herziening Baarn Centrum  
wijzigingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2012-09-26)
- G** Baarn Centrum  
bestemmingsplan deels in werking (vastgesteld 2010-09-29)

### STRUCTUURVISIES

- G** Toekomstvisie en Structuurvisie Baarn in 2030  
structuurvisie vastgesteld (2013-07-10)

Verberg plannen



148201.3, 469321.3

- Enkelbestemming Centrum - 1
- Bouwvlak
- Maatvoering
  - maximum bouwhoogte: 12 m
  - maximum goothoogte: 9 m

Let op, de informatie op deze website is niet volledig en mogelijk verouderd. Maak gebruik van het Omgevingsloket voor een volledig beeld van de geldende regels.



gemeente **Baarn**

## 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 techniekkast	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 dorps 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.



## Baarn

Baarn, heeft een aantrekkelijk winkelcentrum, met in het midden de Brink, het centrale dorpsplein dat de hoofdwinkelstraten Laanstraat en Brinkstraat verbindt. Deze straten hebben prettige, menselijke maat die je mag verwachten van een dorp en een horeca- en winkelaanbod dat je eerder zou verwachten in een kleine stad. Prettige bijkomstigheid is dat het parkeren gratis is!



## ***‘Ontdek de potentie van Baarn als vestigingsplaats voor uw onderneming’***

Naast de landelijke winkelketens zijn er veel lokale kwaliteitszaken waar de klant nog ouderwets gastvrij ontvangen en vakkundig geholpen wordt. In totaal zijn er zo'n 160 winkels. Bekend tot ver buiten Baarn zijn bijvoorbeeld het kwaliteitsassortiment van Boekhandel Den Boer, het ijs en gebak van De Smaecken van Hamelink, de exclusieve koffiesoorten van The Golden Coffeebox, de herenmode van Wim Hogeveen.

Op dinsdagochtend is er een warenmarkt die door consumenten uit de wijde omtrek wordt bezocht.

### *Regiofunctie*

Het centrum van Baarn vervult van oudsher een regiofunctie. De unieke, centrale ligging tussen Amsterdam, Utrecht en Amersfoort pal aan de A1 en A27, en de aanwezigheid van een NS-station met een directe verbinding naar deze steden, spelen daarbij ongetwijfeld een belangrijke rol.

Het verzorgingsgebied Baarn, Eemnes, Soest, Bunschoten/ Spakenburg en Laren huisvest zo'n 110.000 inwoners.

