

## Brochure



Baarnsche Dijk 13a te Baarn

## Baarnsche Dijk 13a te Baarn

**Te huur:** bedrijfspand met buitenterrein en overkapping



### Huurprijs: nader overeen te komen

Op bedrijventerrein De Drie Eiken, met een oppervlakte van zo'n 10 hectare en gelegen aan de rand van Baarn, ingeklemd tussen de sportvelden en de A1 autosnelweg (Amsterdam - Amersfoort), komt binnenkort beschikbaar een multifunctioneel en vrijstaand bedrijfspand met een **Verhuurbaar Vloer Oppervlak (VVO) van ca. 752 m<sup>2</sup>, verdeelt over 3 bouwlagen, zijnde begane grond: ca. 349,8 m<sup>2</sup>, 1<sup>e</sup> verdieping: ca. 101,3 m<sup>2</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping: ca. 300,8 m<sup>2</sup> en gelegen op een perceelgrond van ca. 918 m<sup>2</sup>.**

### Huidige indeling:

Begane grond: entree via magazijn naar werkplaats, kantoor, toiletgroep, trap en goederenlift naar 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping, vloerbelasting: ca. 1.000 kg/ m<sup>2</sup>, hoogte in de werkplaats ca. 4,78 m<sup>1</sup>.

1<sup>e</sup> Verdieping: magazijn en kantine;

2<sup>e</sup> Verdieping: showroom, hoogte ca. 2,96 m<sup>1</sup>, vloerbelasting: ca. 400 kg/m<sup>2</sup>.

Het object beschikt over een autolift: draagvermogen ca. 2.500 kg.

### Opleveringsniveau

Huidige staat d.w.z. met: afzuiginstallatie, goederenlift, autolift en heater. Verder wordt opgemerkt dat verhuurder bereid is tot het investeren in een 'luxere' opleveringsniveau, een en ander afhankelijk van het gebruik, de hoogte van de investering, huurprijs, huurtermijn etc.

### Voormalig gebruik:

Het bedrijfspand was voor het laatst in gebruik als garagebedrijf. Verhuurder laat nog een onderzoek uitvoeren naar de bodem- en watergesteldheid.

### Verhuurcondities

- Opleveringsdatum : in overleg
- Waarborgsom : 3 maanden huur te vermeerderen met 21% BTW
- Contract-/duur : ROZ model huurcontract, huurtermijn: langere termijn
- Huurverhoging : conform Consumenten Prijs Indexcijfers van het CBS
- Metrage : zie NEN 2580 meting
- Verhuur : gunning door de eigenaar voorbehouden

### Bestemming

De geldende bestemming is Bedrijventerrein, functieaanduiding bedrijf t/m categorie 3.2 (zie bijlagen voor bestemmingsplanomschrijving).

Verder treft u in de brochure aan:

- Fotobladen
- Plattegrondtekening(en) en NEN 2580 meting
- Kadastrale kaart
- Bestemmingsplankaart en omschrijving vigerende bestemmingsplan De Drie Eiken

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

Bosstraat 11

3742 CK Baarn

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

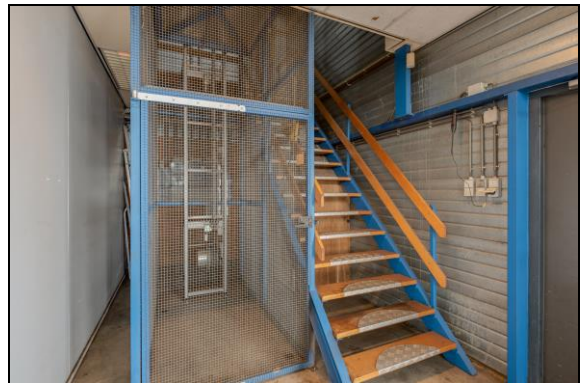
Telefoon: 035-5415141

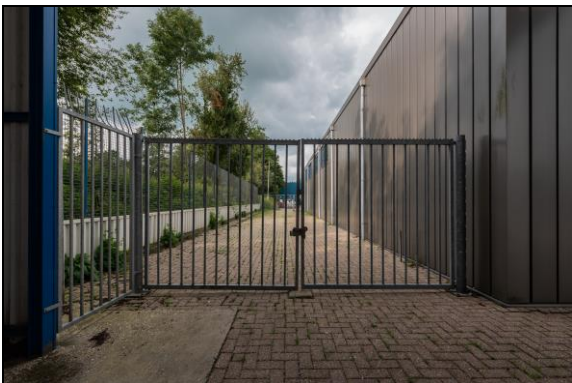
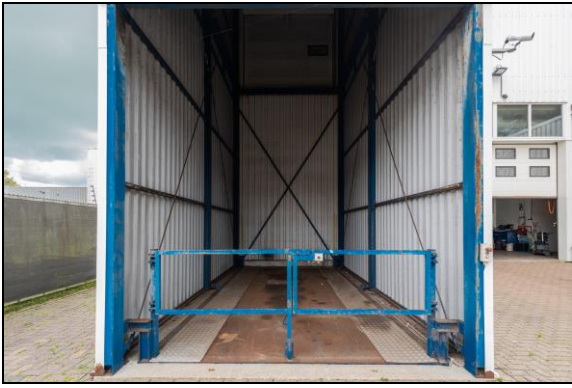
Mobiel: 06-17080705

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.



# FOTOBLAD

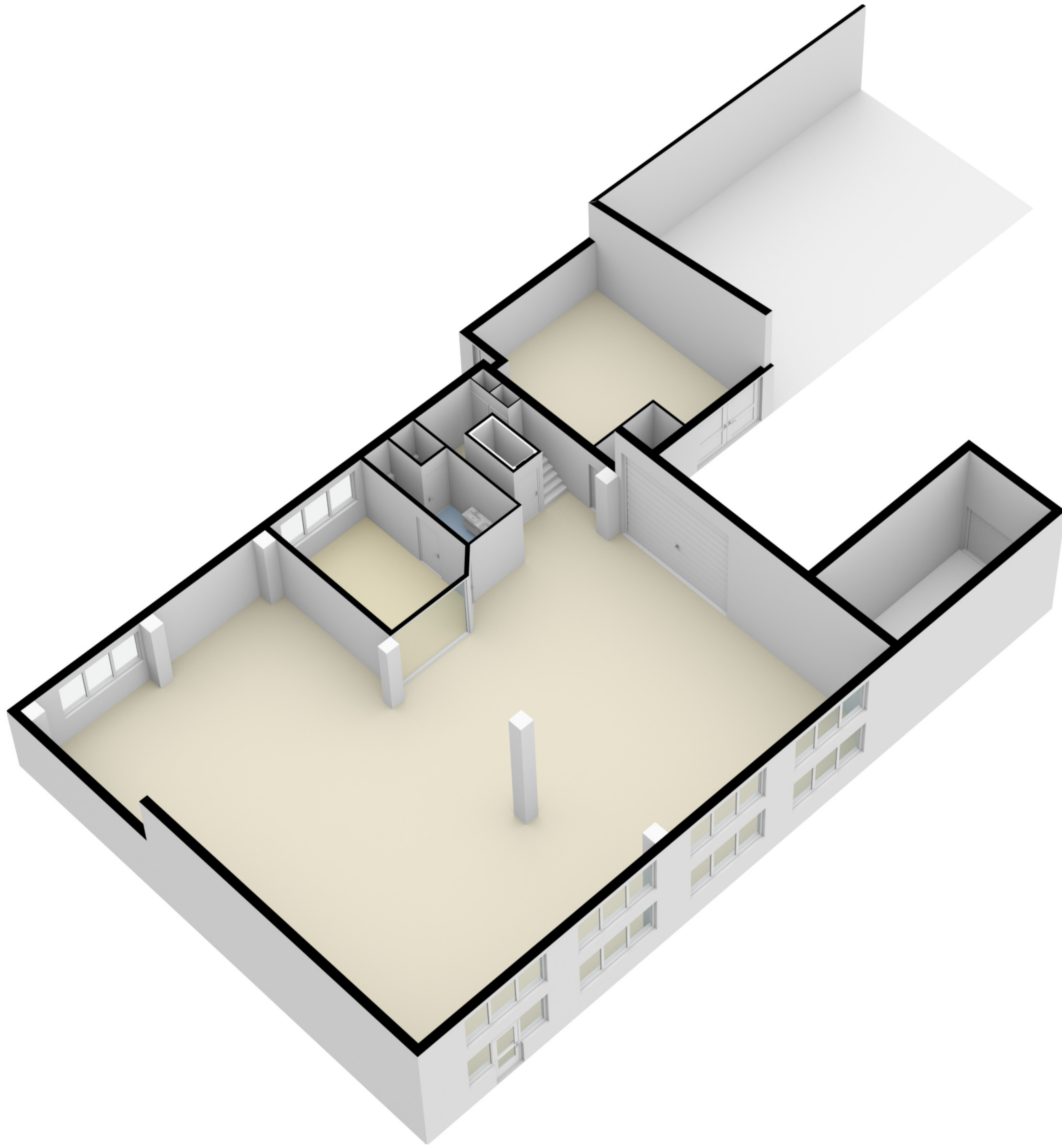




Baarnsche Dijk 13A - Baarn  
Begane Grond



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

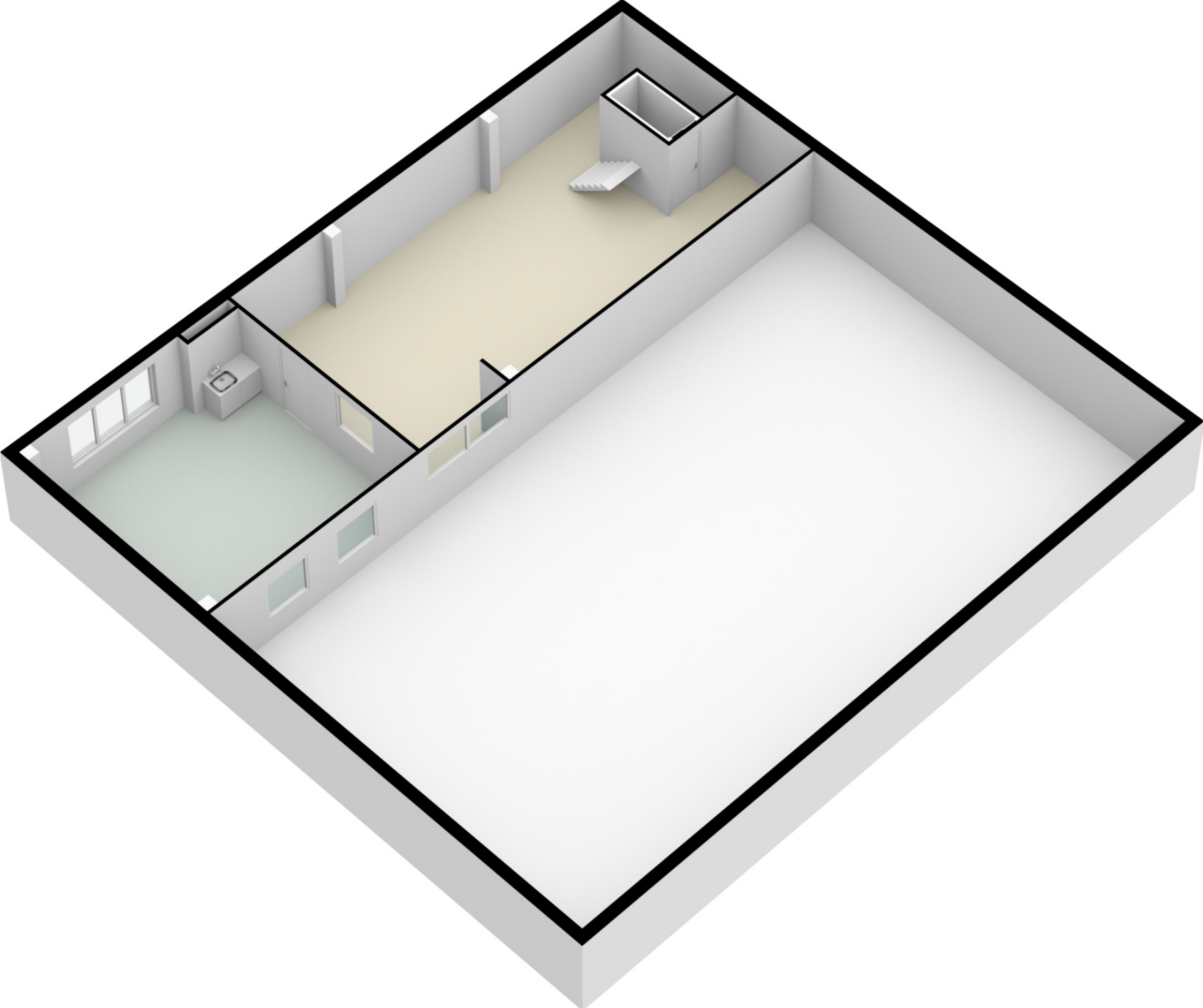


Baarnsche Dijk 13A - Baarn  
Eerste Verdieping

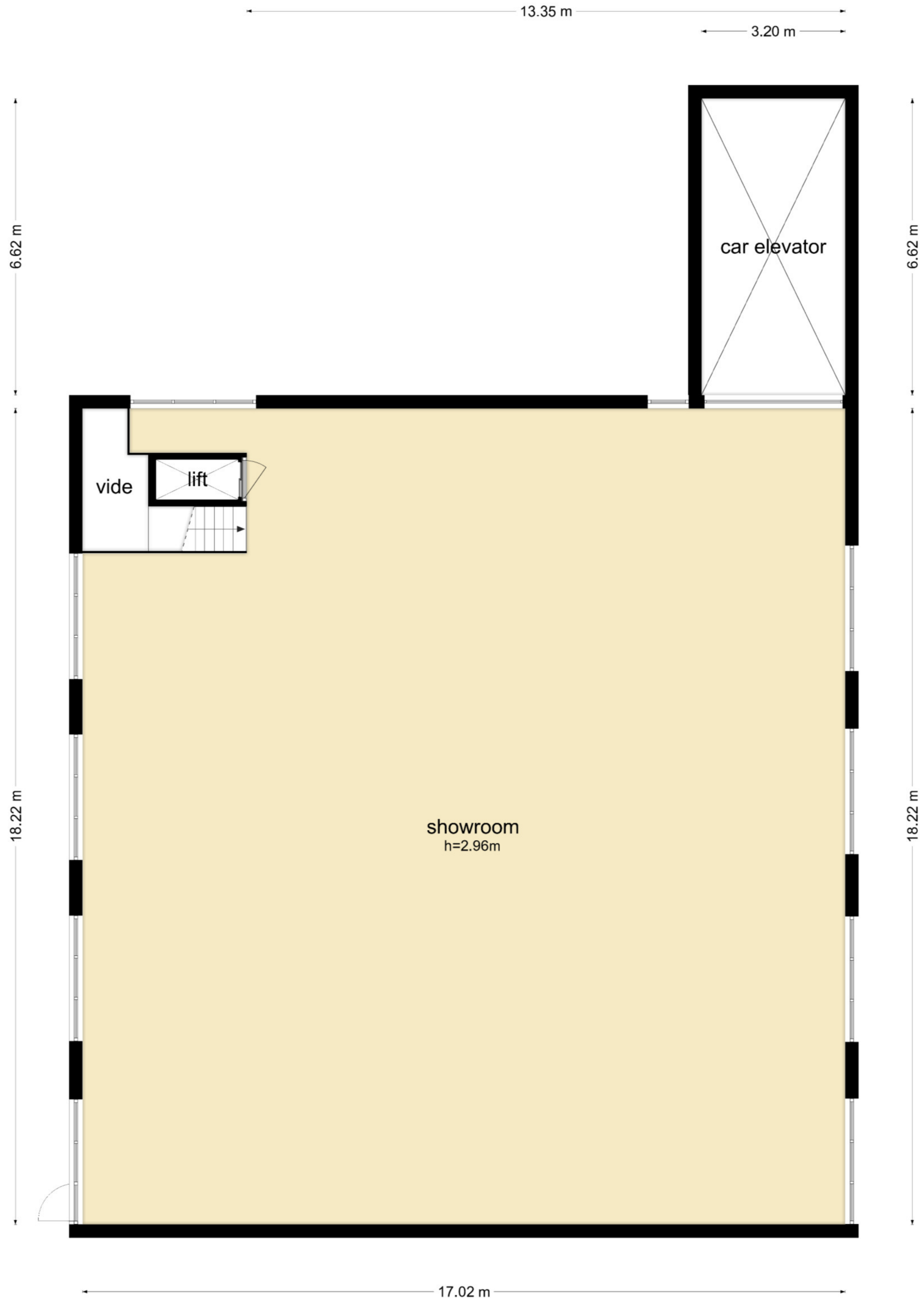


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

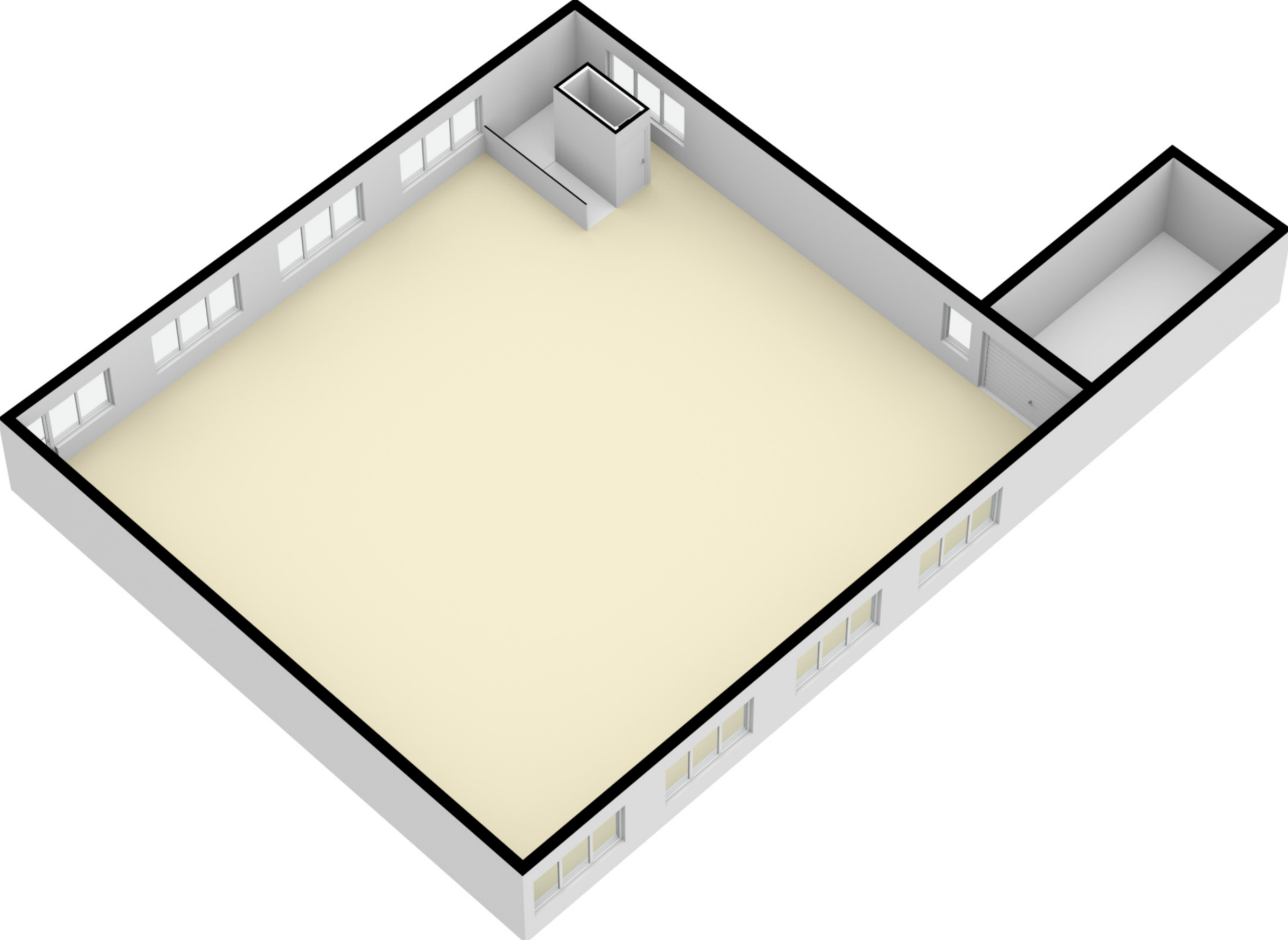




Baarnsche Dijk 13A - Baarn  
Tweede Verdieping



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



# Object&co



BAG BAO  
Bouwkosten Aankoop Overleg



Nederlands Register  
Vastgoed Taxateurs

vastgoedpro



WAARDERINGSKAMER

# BBMI / NEN 2580 Meetrapport

**Opdrachtgever** Bos Makelaardij o.g. Baarn  
**Adres** Baarnsche Dijk 13A, 3741LN Baarn  
**Document** OC-2023-109410  
**Datum** 6 juli 2023



front image

## Informatie bij het rapport

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

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

## Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 4 juli 2023, waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de gebouwscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;

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

<b>Bruto vloeroppervlakte - BVO - Object</b>	<b>882,20 m<sup>2</sup></b>
Bruto vloeroppervlakte - BVO - Geheel Perceel	980,90 m <sup>2</sup>
<b>Verhuurbare vloeroppervlakte(n) - VVO - Object</b>	<b>751,90 m<sup>2</sup></b>
Netto vloeroppervlakte(n) - NVO	804,90 m <sup>2</sup>
<b>Netto inhoud - Object</b>	<b>2 596,40 m<sup>3</sup></b>
<b>Netto inhoud - Geheel Perceel</b>	<b>2 596,40 m<sup>3</sup></b>
<b>Bruto inhoud - Object</b>	<b>3 284,40 m<sup>3</sup></b>
<b>Bruto inhoud - Geheel Perceel</b>	<b>3 781,80 m<sup>3</sup></b>

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

Hilversum, 6 juli 2023



Ing. Mario van Essen

Object&co Nederland BV

## Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

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

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

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

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

De belangrijkste eenheden waarin de oppervlakte wordt weergegeven zijn:

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

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

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

Meetcertificaten worden onderverdeeld in drie typen:

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

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

## Meetcertificaat A:

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

## Meetcertificaat B:

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

## Meetcertificaat C:

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

## Beknopte uitleg NEN 2580

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

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

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



## Brutovloeroppervlakte (BVO)

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

Hierbij gelden de volgende aanvullingen:

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

Niet tot de brutovloeroppervlakte horen:

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

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

## Nettovloeroppervlakte (NVO)

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

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

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

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

## Tarra-oppervlakte (TARRA)

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

De tarra-oppervlakte kan worden onderscheiden in:

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

## Verhuurbare oppervlakte (VVO)

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

Bij de bepaling van de verhuurbare oppervlakte wordt niet meegerekend:

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

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

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

## Installatie-oppervlakte (IO)

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

Volgens de NEN 2580 worden tot de gebouwinstallaties gerekend:

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

## Verticaal-verkeersoppervlakte (VV)

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

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

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

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

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

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

## Oppervlakte parkeerruimte

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

## Glaslijncorrectie

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

## Perceel (kadastrale grenzen)

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

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

## Buitenruimten

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


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

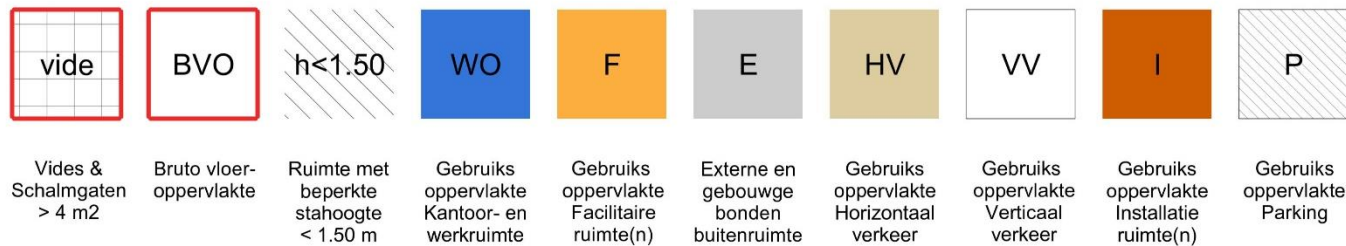
Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

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

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

## Meetcertificaat

Object&co		NEN 2580 - M E E T S T A A T				MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORNT CONFORM NEN 2580:2007/C1:2008													
	Datum Meetopname	4 juli 2023	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV															
	Datum Meetrapport	6 juli 2023	Opsteller	M. van Essen															
	Meetrapportnr/O&C	OC-2023-109410	Status	Definitief															
	Meetcertificaat Type A	Ingemeten en gecontroleerd op locatie																	
Object type	Kantoor-/Bedrijfsruimte		Verklaring Meetcertificaat A																
Adres	Baarsche Dijk 13A		Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.																
Postcode/Plaats	3741LN Baarn																		
Opdrachtgever	Bos Makelaardij o.g. Baarn		Object&co Nederland BV stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven																
Adres	Bosstraat 11		NTA 2581:2011 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008'																
Postcode/Plaats	3742 CK Baarn		en conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen																
			- Termen, definities en bepalings-methoden, inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.																
	PRE BVO AFTREK	BVO	VVO	NVO	TO	TO OPPELVLAKE(N)				VVO GEBRUIKSOPPELVLAKE(N) CONFORM NEN 2580:2007							INHOUD		
	Vides & Schalmgaten > 4 m <sup>2</sup>	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m <sup>2</sup> )	Verhuurbare oppervlakte	Netto vloer-oppervlakte (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>Bedrijfsruimte</b>	<b>4,20</b>	<b>882,20</b>	<b>751,90</b>	<b>804,90</b>	<b>77,30</b>	<b>74,30</b>	<b>3,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>691,50</b>	<b>50,40</b>	<b>0,00</b>	<b>10,00</b>	<b>53,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 596,40</b>	<b>3 284,40</b>	
Begane Grond	-	408,70	349,80	373,00	35,70	34,20	1,50	-	-	329,40	15,10	-	5,30	23,20	-	-	1 402,50	1 822,80	
Eerste Verdieping	-	119,70	101,30	105,60	14,10	12,60	1,50	-	-	61,30	35,30	-	4,70	4,30	-	-	228,10	294,50	
Tweede Verdieping	4,20	353,80	300,80	326,30	27,50	27,50	-	-	-	300,80	-	-	-	25,50	-	-	965,80	1 167,10	
<b>Extra</b>	<b>0,00</b>	<b>98,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1,70</b>	<b>1,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>97,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>497,40</b>	
Carport (BG)	-	98,70	-	-	1,70	1,70	-	-	-	-	-	-	-	-	97,00	-	-	497,40	
<b>Totalen</b>	<b>4,20</b>	<b>980,90</b>	<b>751,90</b>	<b>804,90</b>	<b>79,00</b>	<b>76,00</b>	<b>3,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>691,50</b>	<b>50,40</b>	<b>0,00</b>	<b>10,00</b>	<b>53,00</b>	<b>97,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 596,40</b>	<b>3 284,40</b>	
Procentueel tov BVO		100,00%	76,65%	82,06%	8,05%	7,75%	0,31%	0,00%	0,00%	70,50%	5,14%	0,00%	1,02%	5,40%	9,89%	0,00%			
<b>Totalen Kantoor/Bedrijf</b>		<b>882,20</b>	<b>Netto BVO en Inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwbonden Buitenruimte oppervlakten</b>															<b>2 596,40</b>	<b>3 284,40</b>



Baarnsche Dijk 13A - Baarn  
Begane Grond



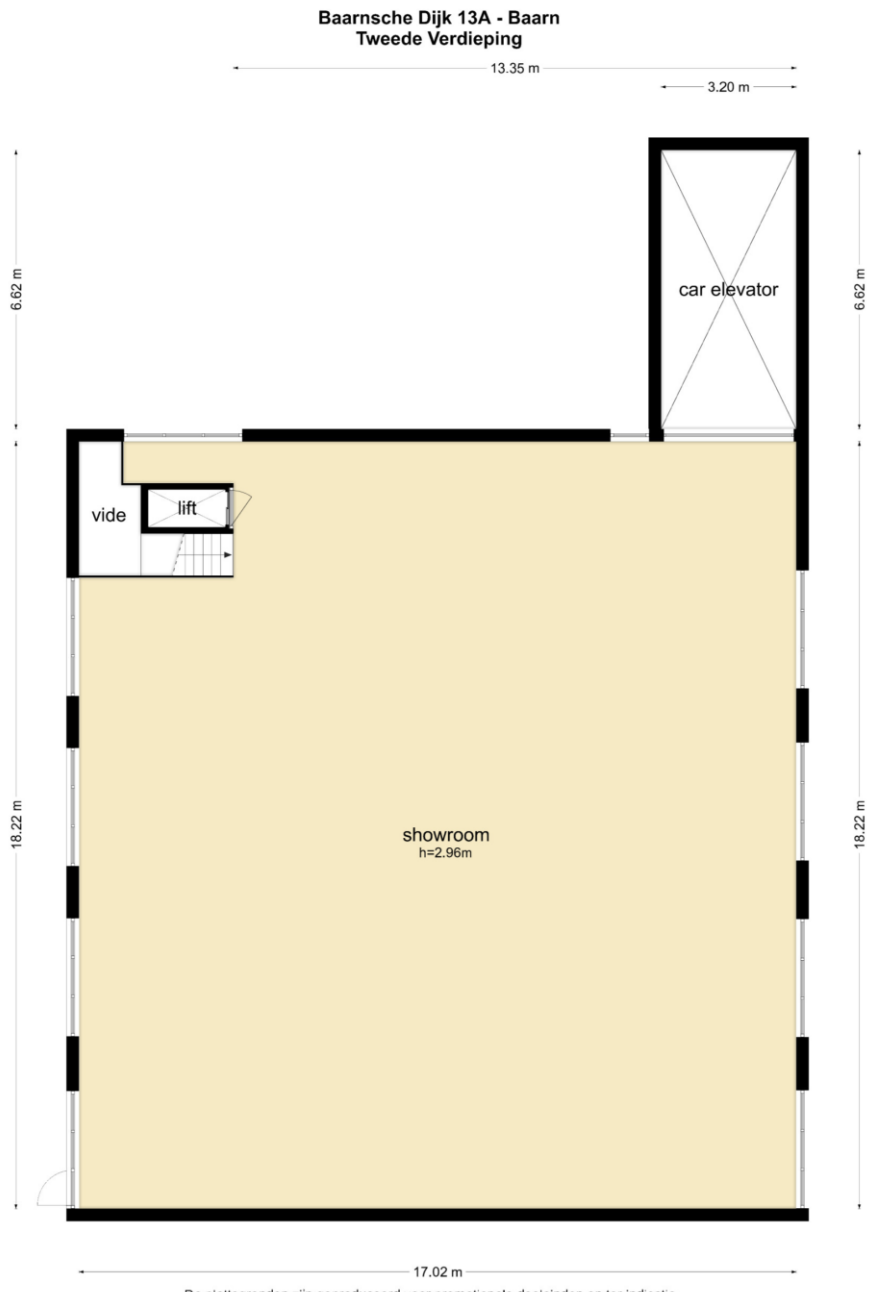
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Baarnsche Dijk 13A - Baarn  
Eerste Verdieping

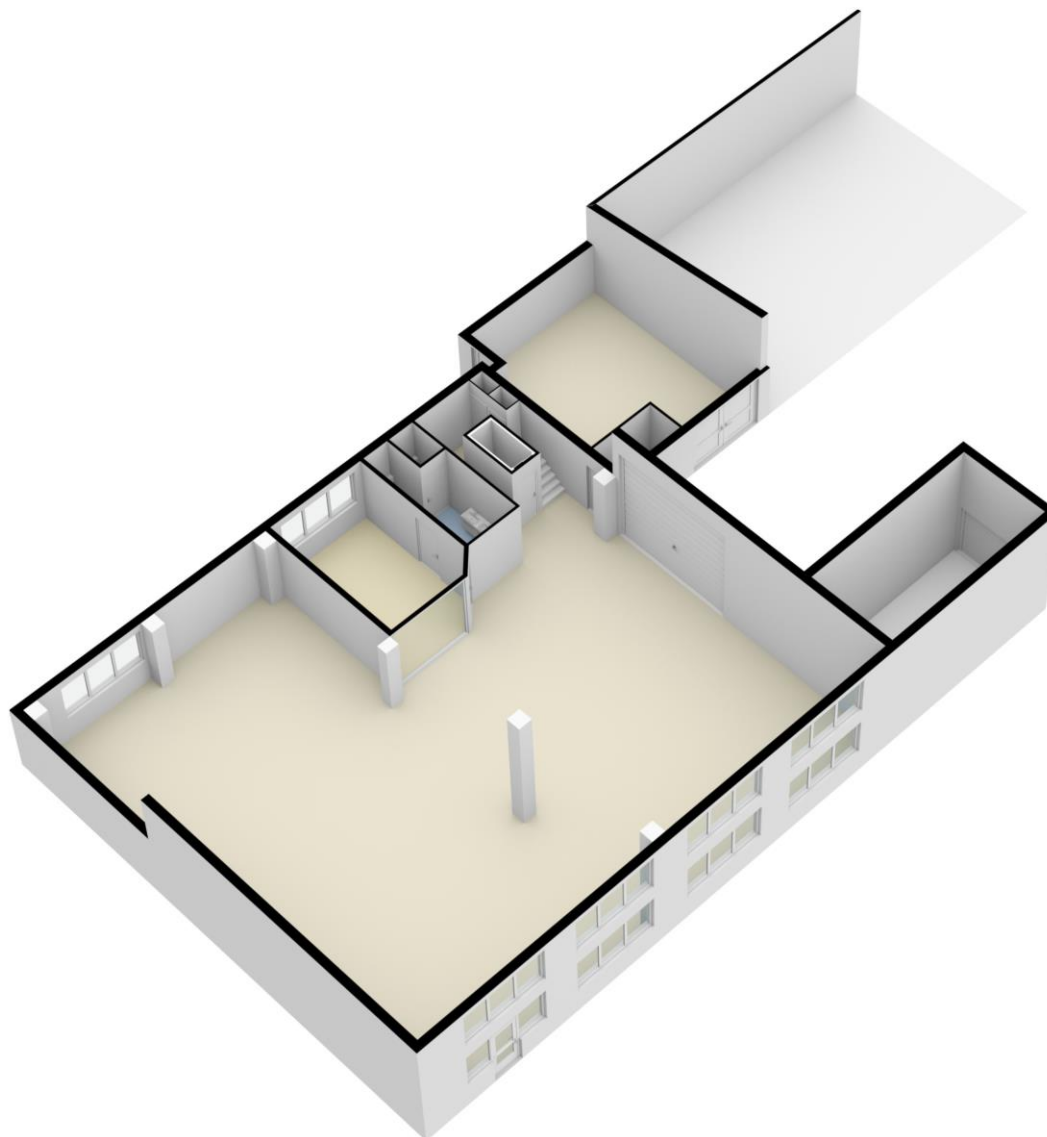


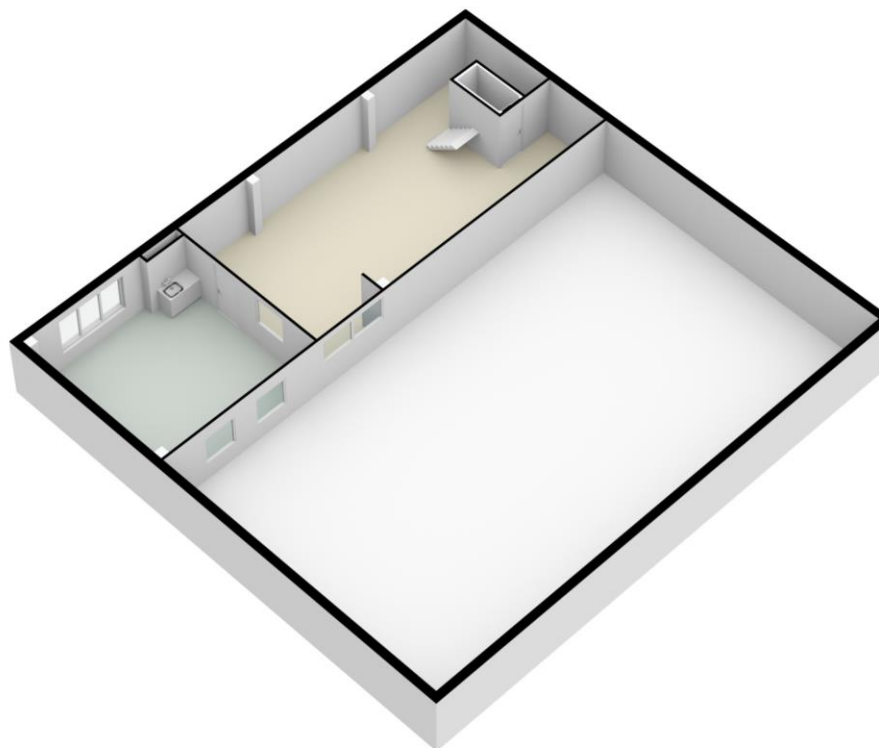
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

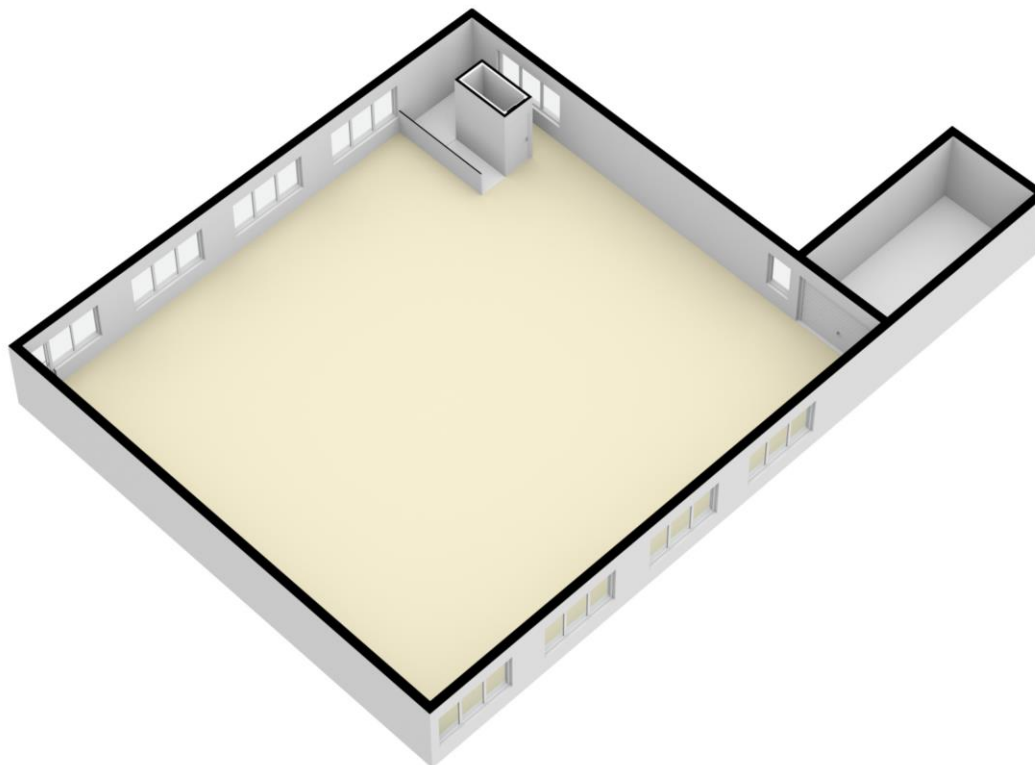


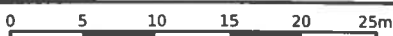
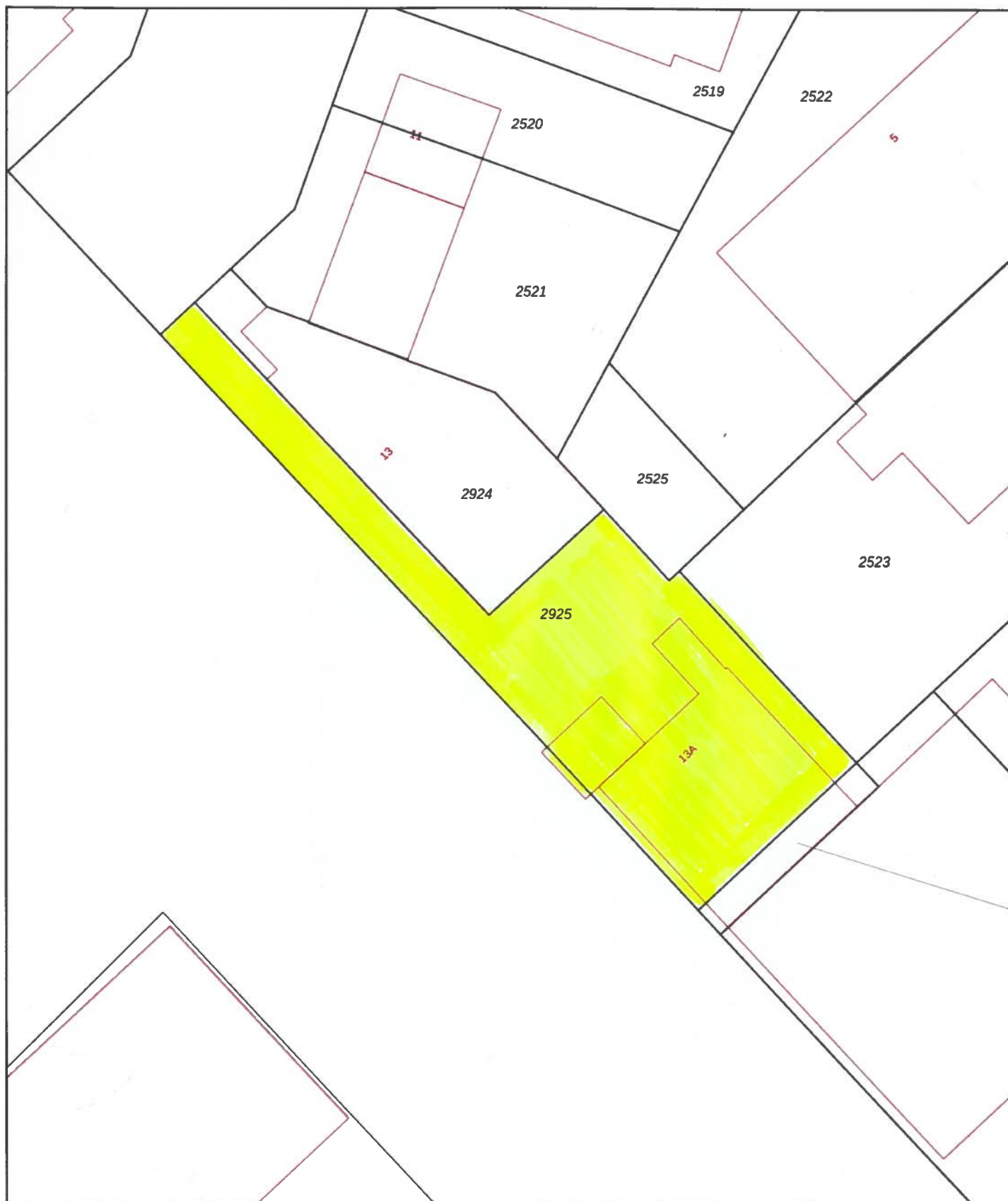



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl









<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Baarn</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 2925</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 juni 2023  
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.

ADRES PLANNAAM OF -NUMMER  
Baarnsche Dijk 13a Baarn

Baarnsche dijk 13A, 3741LN Baarn

GEMEENTE (3) PROVINCIE (8) RIJK (30)

BESTEMMINGSPLANNEN

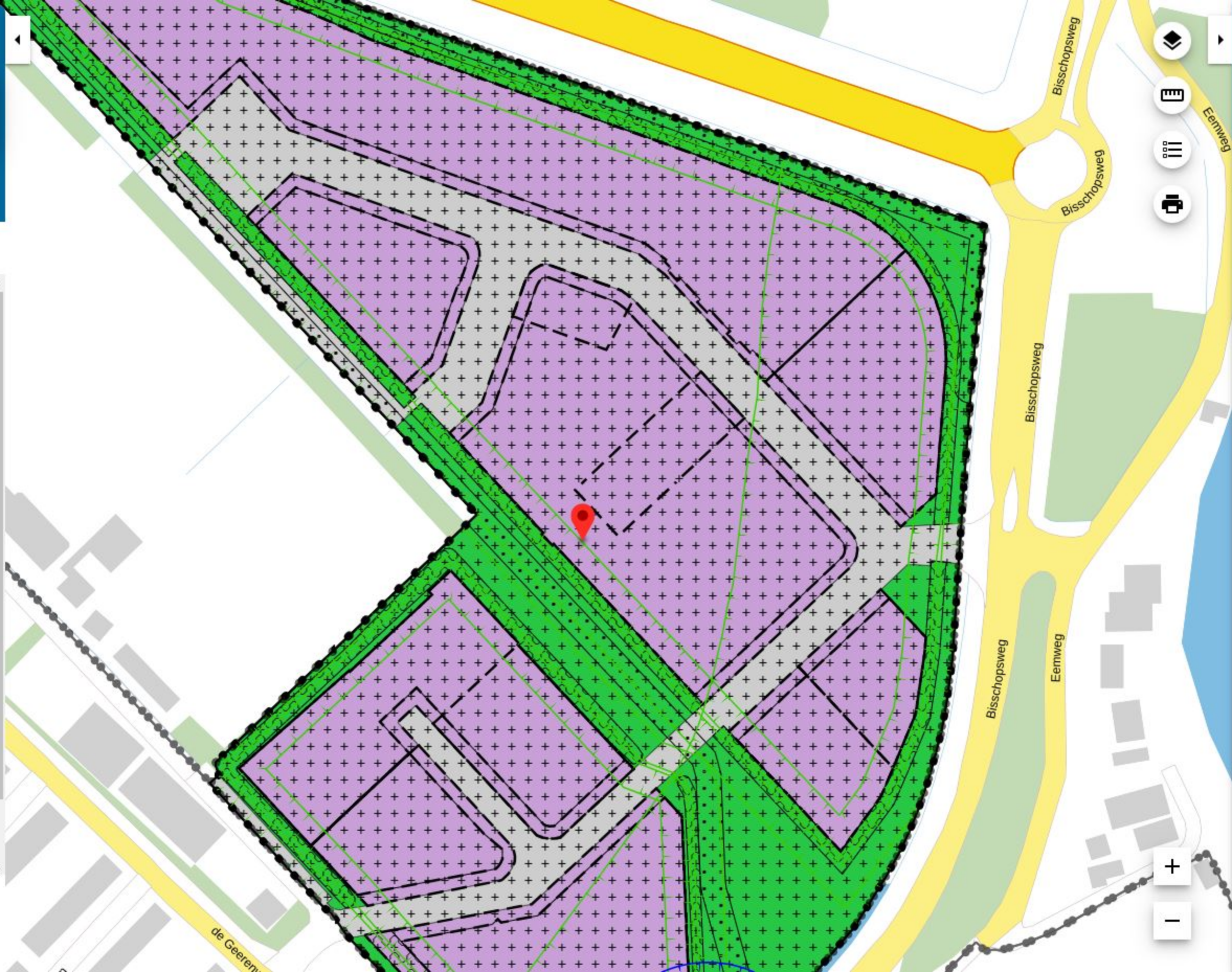
Welk bestemmingsplan moet ik kiezen? OPEN KEUZEHULP

- R** Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters  
voorbereidingsbesluit vastgesteld (2023-07-12)
- R** Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters  
voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-11-08)
- G** Parapluplan wonen en parkeren, Baarn 2022  
bestemmingsplan ontwerp (2022-06-03)
- G** Bestemmingsplan De drie eiken  
bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2013-09-25)

STRUCTUURVISIES

- Toekomstvisie en Structuurvisie Baarn
- Verberg plannen

50 m



PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

149185.9, 469858.8

Enkelbestemming  
Bedrijventerrein

Dubbelbestemming  
Waarde - Archeologie

Bouwvlak

Functieaanduiding  
bedrijf tot en met categorie 3.2

Maatvoering  
maximum bouwhoogte: 9 m

## 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.