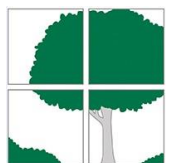


# Brochure



Hermesweg 2 B 5  
3741 GP BAARN



## Hermesweg 2B5 te Baarn

**Te huur:** Bedrijfspand met 2 parkeerplaatsen



Op bedrijventerrein de Noordschil in Baarn, in de nabijheid van de af-/oprit rijksweg A1 (Amersfoort/ Amsterdam) komt in een nieuw gerealiseerd bedrijfsverzamelcomplex (bouwjaar: 2021) beschikbaar: een bedrijfspand met een **Totaal Bruto Vloer Oppervlak (BVO) van ca. 172 m<sup>2</sup> verdeelt over begane grond ca. 72 m<sup>2</sup>, entresolvloer ca. 32 m<sup>2</sup> en 1<sup>e</sup> verdieping ca. 68 m<sup>2</sup>.**

### Indeling:

*Begane grond:* entree, hal, toegang naar bedrijfsruimte: bedrijfshal van ca. 65 m<sup>2</sup> voorzien van een entresolvloer van ca. 6m<sup>1</sup> x 6m<sup>1</sup> (vrije hoogte onder de entresolvloer ca. 2,6 m<sup>1</sup>), vrije hoogte in de bedrijfshal (zonder entresolvloer) ca. 4,75 m<sup>1</sup>, toilet, elektrisch bedienbare overheaddeur (afmeting: ca. 4 m<sup>1</sup> x 4 m<sup>1</sup>) met daglicht panelen, verlichting en diverse wandcontactdozen. Trap naar 1<sup>e</sup> verdieping.

*1<sup>e</sup> verdieping:* overloop voorzien van lichtkoepel met dak-toetreding, toilet, toegang naar kantoorruimte: aansluiting t.b.v. pantry, 2 verwarming-/koelingswandelementen met afstandsbediening, 12 zonnepanelen en een lichtkoepel, waardoor er extra daglicht binnentreed.

### Bijzonderheden

Aanvaarding	: In overleg
Energielabel	: A+++
Glasvezelaansluiting	: Aanwezig. Abonnement nog af te sluiten
Waarborgsom	: 3 maanden huur, te vermeerderen met BTW
Elektra- en waterverbruik	: Via tussenmeters
Bijdrage VVE	: € 62,50 per maand (prijspeil: 2022)
Model huurcontract	: ROZ-model versie 2015

- Camerabewaking op alle hoeken van het bedrijfsverzamelcomplex (totaal: 8 stuks)
- Jaarlijkse keuring van de overheaddeuren en de brandblussers

### Bestemmingsplan

Het bedrijfspand valt onder bestemmingsplan de "Noordschil bedrijventerrein" met als bestemming bedrijventerrein, functieaanduiding tot en met categorie 3.2.

### **VvE (=Vereniging van Eigenaren)**

**De VVE heeft bepaald dat autobedrijven niet zijn toegestaan in dit bedrijfsverzamelcomplex en dat de parkeerplaatsen uitsluitend gebruikt mogen worden t.b.v. parkeren. Stalling en opslag op de parkeerplaatsen is niet toegestaan.**

**Huurprijs: € 1.450,00 per maand, excl. BTW**

**Gunning van de eigenaar voorbehouden**

Verder treft u in de brochure aan:

- Fotoblad
- Tekeningen
- Energielabel
- Bestemmingsplan + kaart
- Huisnummerbesluit
- Huishoudelijk reglement VVE Hermesweg 2 te Baarn CONCEPT

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.**

De heer J.B. van Olst, bedrijfsmakelaar

Bosstraat 11

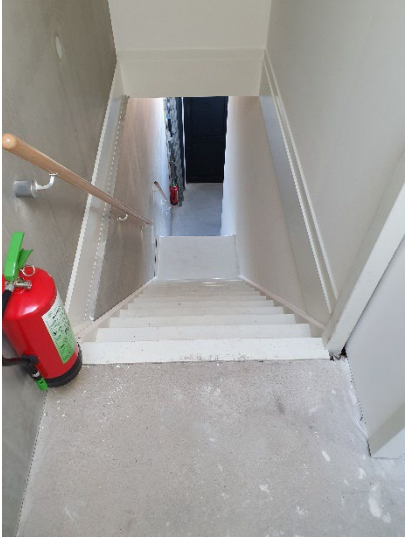
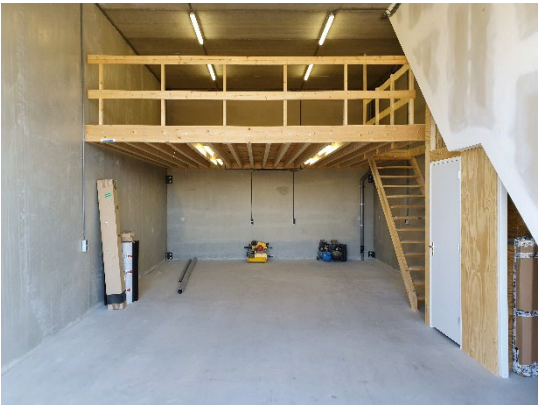
3742 CK Baarn

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

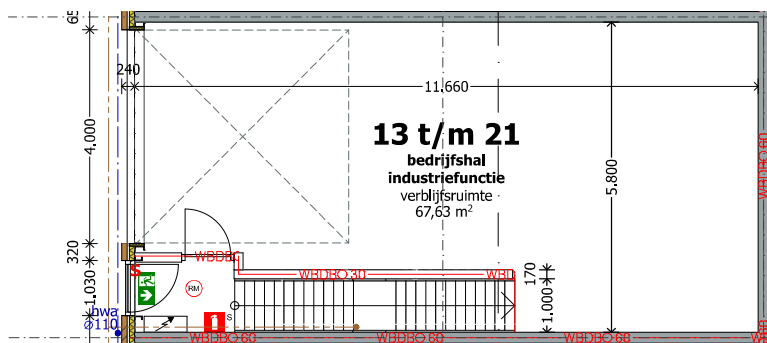
Telefoon: 035-5415141

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 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.

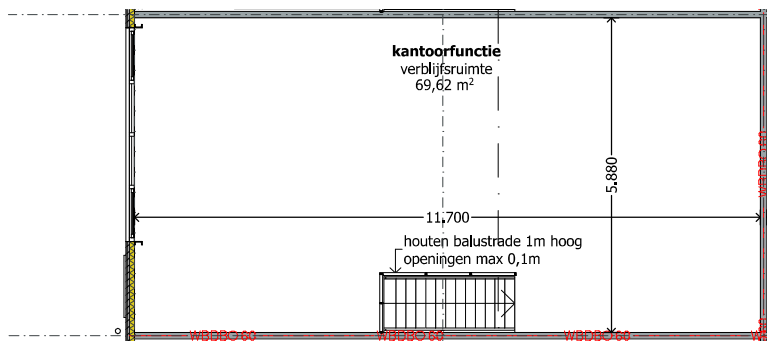
Fotoblad



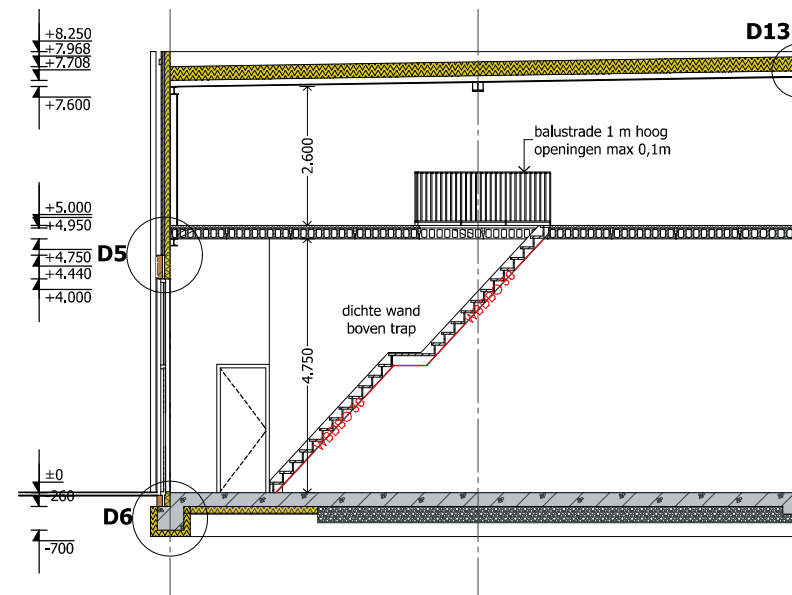




Begane grond



1e verdieping



Doorsnede A-A



bladnr: 5

2087, Baarn Hermesweg 2 bedrijfsunits, unit 13 t/m 21

# Dit gebouw heeft energielabel

# A+++



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?			
<b>Gevels</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	<b>Verwarming</b>	Warmtepomp	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
<b>Gevelpanelen</b>	n.v.t.			<b>Warm water</b>	Elektrisch doorstroomtoestel	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
<b>Daken</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> ++	<b>Ventilatie</b>	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
<b>Vloeren</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	<b>Koeling</b>	Compressiekoeling	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
<b>Ramen</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	<b>Verlichting</b>	16,0 W/m <sup>2</sup> gemiddeld geïnstalleerd vermogen	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
<b>Buitendeuren</b>	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++			<b>Zonnepanelen</b>	4.543 Wp	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja

Dit gebouw wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

66,1 %

## Over dit gebouw

**Adres**  
Hermesweg 2 B5  
3741GP Baarn  
BAG-ID: 0308010000014856

**Bouwjaar**  
2022

**Detailaanduiding**

**Compactheid**  
1,35

**Gebruiksfunctie**  
100% Kantoor

**Gebruiksoppervlakte**  
71 m<sup>2</sup>

## Opnamedetails

**Naam**  
A.J. Bosch

**Examnummer**  
29446

**Certificaathouder**  
Duvama - Duurzaam Vastgoed Management

**Inschrijfnummer**  
EPG2014-24

**KvK-nummer**  
74987119

**Soort opname**  
Detailopname

**Certificerende instelling**  
EPG-Certificering



## Toelichting bij dit energielabel

Voor dit gebouw is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw 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 uw gebouw gebruikt, hoe beter uw 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 59,10 kWh/m<sup>2</sup> fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 13,86 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 fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw gebouw, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

59,10 kWh/m<sup>2</sup> per jaar

<b>G</b>	<b>F</b>	<b>E</b>	<b>D</b>	<b>C</b>	<b>B</b>	<b>A</b>	<b>A<sup>+</sup></b>	<b>A<sup>++</sup></b>	<b>A<sup>+++</sup></b>	<b>A<sup>++++</sup></b>	<b>A<sup>+++++</sup></b>
	300,01	275,01	250,01	225,01	200,01	180,01	160,01	120,01	80,01	40,01	0,01

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 uw energielabel niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

**Aandeel hernieuwbare energie** Het aandeel hernieuwbare energie van dit gebouw is 66,1%. 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 uw 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 85,47 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte.

## Kenmerken en maatregelen

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

Op basis van de energetische kenmerken van uw gebouw is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw 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 uw gebouw. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren. Daarnaast helpt de deskundige u om maatregelen te laten passen in uw meerjaren onderhoudsplan. Hierbij is een algemeen aandachtspunt dat u vaak ook veel energiewinst haalt uit het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw 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 uw gebouw.



## Isolatie

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

### Ramen met HR<sup>++</sup>glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas

In dit gebouw is (een deel van) de ramen nog niet geïsoleerd. Goed isolerend glas – zoals HR<sup>++</sup> glas, vacuümglas of triple (drievoudig) glas – vermindert aanzienlijk de warmteverliezen. Ook verhoogt dit glas het comfort in uw gebouw. Zo is er geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten. Zijn uw kozijnen aan vervanging toe? Dit is het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren.

### Geïsoleerde buitendeur(en)

Een buitendeur met weinig glas – zoals veel voordeuren – telt in het energielabel als een buitendeur. In dit gebouw is (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Een geïsoleerde buitendeur verbetert de energieprestatie van uw gebouw. Belangrijk hierbij is dat u deze deur in een geïsoleerd kozijn plaatst. Rondom de deur moet u aan vier zijden een goede luchtdichting aanbrengen. Gaat u een buitendeur vervangen? Kies dan voor een geïsoleerde buitendeur.

### LET OP!

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

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw 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 uw 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 dichten van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert.

## Installaties

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

### Energie-efficiënt ventilatiesysteem

Ventilatie van een gebouw is nodig voor een gezond binnenklimaat, maar kost ook energie. Het is daarom verstandig om te zorgen voor een ventilatiesysteem dat voldoende ventileert én energiezuinig is. Hieronder vindt u voorbeelden van dergelijke systemen.

#### Ventilatie met warmteterugwinning

De meeste utiliteitsgebouwen hebben een balansventilatiesysteem. Hierbij stuurt een luchtbehandelingskast verse ventilatielucht via kanalen en roosters door het gebouw. Andere kanalen zuigen de gebruikte lucht af en blazen het naar buiten. Deze lucht bevat nog veel warmte. Een warmteterugwinunit kan deze warmte aan nieuwe lucht toevoegen, wat energie bespaart.

**Vraaggestuurde ventilatie**

Een vraaggestuurd ventilatiesysteem kijkt naar hoe ruimtes gebruikt worden en bepaalt zo hoeveel lucht er door het gebouw stroomt. CO<sub>2</sub> sensoren in het gebouw meten continu de luchtkwaliteit. Zo bepaalt het systeem hoeveel lucht er toe- en afgevoerd moet worden. De ruimtes zijn zo altijd voldoende geventileerd. Is er niemand aanwezig? Dan schakelt het systeem naar een lagere stand, wat uw energiegebruik verlaagt.

**Efficiënt koelsysteem**

Gebouwen koelen kost energie. U kunt uw energiegebruik beperken door te voorkomen dat uw 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 uw gebouw.
- Ventileer uw 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.

**Energiezuinige (LED) verlichting**

Met LED verlichting bespaart u enorm op uw energiegebruik voor verlichting. Gaat u verlichting vervangen? Denk dan ook aan de schakeling van de verlichting. Zo zorgt aanwezigheidsdetectie met een sturing van de verlichting op het daglicht dat het licht niet onnodig aan staat.

**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 uw gebouw. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

# Artikel 3 Bedrijventerrein

Plan: Noordschil bedrijventerrein  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0308.000009-VA01

## 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven van categorie 3.1 en 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten A dan wel naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- b. bedrijven van categorie 3.1 tot en met 4.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten A dan wel naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1';
- c. bedrijven van categorie 3.1 tot en met 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten A dan wel naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2';

alsmede:

- d. een medische onderzoeksinstelling ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg';
- e. een opnamestudio ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - opnamestudio', met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte van de opnamestudio maximaal 4.400 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- f. een bouw- en woonmarkt met ondergeschikte horeca, een oliebolenkraam, 6 tuinhuisjes, verkoop van consumentenvuurwerk, tijdelijke detailhandel, pomphuis met reinwaterkelder en een tuincentrum waarin uitsluitend tuincentrumartikelen mogen worden verkocht niet zijnde levende have, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bouw- en woonmarkt', met dien verstande dat ter plaatse van de gronden met deze aanduiding:
  1. de verkoopoppervlakte van de bouw- en woonmarkt in totaal maximaal 16.000 m<sup>2</sup> mag bedragen, waarvan:
    - a. maximaal 3.600 m<sup>2</sup> gebruikt mag worden voor de verkoop van tuincentrumartikelen niet zijnde levende have;
    - b. de bedrijfsvloeroppervlakte van de ondergeschikte horeca maximaal 500 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. de tijdelijke detailhandel uiterlijk tot 1 oktober 2013 is toegestaan en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - tijdelijke detailhandel';
- g. een ooglaserkliniek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - ooglaserkliniek';
- h. ondergeschikte kantoren;
- i. al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen, met dien verstande dat ten behoeve van de bouw- en woonmarkt en de opnamestudio wordt uitgegaan van een parkeernorm van ten minste 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte c.q. studioruimte;
- j. 6 zelfstandige kantoren op de 1<sup>e</sup> verdieping van het bestaande gebouw ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- k. bedrijven van categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten B;
  - l. verkeersdoeleinden en al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen,
- m. groenvoorzieningen en water;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven, met dien verstande dat:

- het bedrijventerrein is bedoeld voor bedrijfsactiviteiten die zijn te kenmerken als industriële- en distributieactiviteiten;
- bedrijfswoningen niet zijn toegestaan.

## 3.2 Bouwregels

### 3.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende regels:

- a. gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de afstand van gebouwen tot iedere perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 10 m, met dien verstande dat maximaal 35% van de oppervlakte van de gebouwen een bouwhoogte mag hebben van maximaal 12 m;
- d. het bebouwingspercentage van gebouwen en overkappingen ten opzichte van elk bouwperceel bedraagt maximaal 80;

### 3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende regels:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 12 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclame-opbouwen en vergelijkbare bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 15 mag bedragen;

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 sub a en b voor:

- a. de bouw van entreeportalen buiten het bouwvlak, mits:
  1. de inhoud maximaal 50 m<sup>3</sup> bedraagt;
  2. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
  3. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  4. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
- b. de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak, mits:
  1. de bouwhoogte maximaal 12 m bedraagt;
  2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  3. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht ;
- b. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- c. vuurwerkbedrijven, met uitzondering van verkoop van vuurwerk dat expliciet wordt toegelaten in deze bestemming;
- d. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r.;
- e. detailhandel, met uitzondering van detailhandel die expliciet wordt toegelaten in deze bestemming.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 sub a, artikel 3.1 sub b en 3.1 sub c voor het toestaan van een bedrijf in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten A dan wel een naar de aard daarmee te vergelijken bedrijf, mits:

- a. de bedrijfsactiviteit qua bedrijfsvloeroppervlakte te grootschalig is voor de woonomgeving;
- b. de bedrijfsactiviteit voor de woonomgeving een duidelijk aantoonbaar sterke verkeersaantrekkende werking heeft;
- c. door de vestiging de bedrijfsvoering van bedrijven genoemd in categorie 3.1 tot en met 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten A niet onevenredig wordt belemmerd.

# Artikel 10 Waterstaat - Waterkering 2

Plan: Noordschil bedrijventerrein  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0308.000009-VA01

## 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterkeringen en doeleinden ten behoeve van de waterhuishouding.

## 10.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering 2' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. seismografisch onderzoek;
  2. ontgroningen dieper dan 15 meter;
  3. activiteiten die een hoog explosief karakter hebben;
- b. Het verbod als bedoeld in sub a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
  1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
  2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
  3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. De werken of werkzaamheden als bedoeld in sub a zijn slechts toelaatbaar, mits:
  1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
  2. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering.

**Plannaam:** Noordschil bedrijventerrein

**Datum afdruk:** 2022-03-11

**Naam overheid:** Gemeente Baarn

**IMRO-versie:** IMRO2008

**Type plan:** bestemmingsplan

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

**Planidn:** NL.IMRO.0308.000009-VA01

**Planstatus:** vastgesteld

**Dossierstatus:** geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.




## Legenda

 plangebied


### Enkelbestemmingen

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


### Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

### Bouwvlakken

 bouwvlak

### Gebiedsaanduidingen

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

### Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

### Figuren

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


### Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

### Structuurvisies

 plangebied


### Gescande kaarten

 plangebied

### Overige besluiten

 plangebied



 <p><b>gemeente Baarn</b></p>	<p>Gemeente Baarn                  Postbus 1003                  3740 BA Baarn                  Statorsweg 18                  3743 EN Baarn</p> <p>tel: 035-5481611                  fax: 035-5481794                  email: gemeente@baarn.nl                  http://www.baarn.nl</p>	<p><b>Nummeraanduiding</b></p> <p><b>Hermesweg 2-B1 - 2-B43</b></p>		
		<p>Cluster Geo-informatie</p>	<p>Getekend: MHA</p> <p>Datum: 29-3-2021</p>	<p>Bijlage bij besluit: 261093</p> <p>Formaat: A4</p>



## VERENIGING VAN EIGENAARS BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW HERMESWEG 2 TE BAARN

### HUISHOUDELIJK REGLEMENT

versie januari 2022

#### ALGEMEEN

##### Artikel 1

- a. U bent mede-eigenaar en/of gebruiker van het appartementencomplex gelegen aan Hermesweg 2 te Baarn en als mede-eigenaar lid van de Vereniging van Eigenaars Bedrijfsverzamelgebouw Hermesweg 2B1->2B43, 3741 GP te Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 83607498 (hierna 'de VVE'). Dit brengt met zich mee, dat u niet alleen verantwoordelijk bent voor uw eigen appartementsrecht, maar dat u ook medeverantwoordelijk bent voor het in goede en representatieve staat houden van het gehele complex.
- b. De eigenaren zijn verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en/of onderhoud van de gevels, daken (inclusief zonnepanelen) en deuren toe te staan.
- c. Het bestuur van de VVE, en/of de beheerder (indien deze door het bestuur van de VVE is aangesteld) is gerechtigd opgegeven meterstanden van nutsbedrijven te controleren. Aan deze controle dient de eigenaar en/of gebruiker zijn medewerking te verlenen.
- d. Iedere eigenaar en/of gebruiker wordt geacht het complex te gebruiken als een goed huisvader.

#### BESTEMMING APPARTEMENTEN

##### Artikel 2

- a. De eigenaar en/of gebruiker is er mee bekend dat Bedrijfsverzamelgebouw Hermesweg 2 te Baarn is gebouwd aan de rand van het bedrijventerrein "Noordschil" te Baarn. De eigenaar en/of gebruiker is tevens bekend met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan en dat de Gemeente Baarn eisen heeft gesteld en/of kan stellen aan het gebruik van de bedrijfsunits. De eigenaar en/of gebruiker dient zichzelf, voor eigen rekening en risico, te informeren of het beoogd gebruik van de ruimte is toegestaan door de gemeente Baarn, het vigerende bestemmingsplan alsmede de bepalingen uit de splitsingsakte en/of door de VVE nader gestelde eisen. De eigenaar en/of gebruiker dient zelf zorg te dragen voor het aanvragen van de benodigde vergunningen voor het vestigen van zijn bedrijf op het complex.
- b. Op de vergadering van de VVE gehouden op 18 november 2021 is in afwijking van het bestemmingsplan besloten dat autobedrijven (of soortgelijk) gericht op handel in en/of reparaties van (motor)voertuigen niet is toegestaan

#### GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN ZAKEN

##### Artikel 3

- a. Voor de algemene ruimten geldt een parkeerverbod voor auto's, caravans of andere voertuigen. Hier mogen bestuurders alleen laden en lossen. In alle andere gevallen dient de bestuurder het voertuig buiten het terrein te parkeren.
- b. Voor de afvoer van afval, dient de eigenaar en/of gebruiker zelf zorg te dragen. (Huis)vuilcontainers dienen ten alle tijde binnen te staan.
- c. Huisdieren mogen aan andere eigenaren en/of gebruikers geen hinder of overlast berokkenen. Mocht verontreiniging in de gemeenschappelijke gedeelten plaatsvinden, is de betrokken eigenaar van het huisdier verplicht de sporen hiervan onmiddellijk op te ruimen. Huisdieren dienen te allen tijde aangelijnd te zijn.
- d. Auto's en andere voer- en vaartuigen mogen niet gewassen worden op het terrein.
- e. Er mag niet "gesleuteld" worden buiten de bedrijfsunits.
- f. De maximale belasting van het straatwerk is n.n.b. ton.
- g. Storingen aan de eventuele toegangspoort of andere gemeenzaken dienen te worden doorgegeven aan de het bestuur van de VVE en/of de VVE-beheerder (indien deze is aangesteld door het bestuur van de VVE).
- h. Het complex heeft een gemeenschappelijke opstalverzekering, waarvan het aandeel in de premie in de servicekosten is verwerkt. Individuele eigenaren dienen zelf een inboedel- en/of inventaris-/goederenverzekering te sluiten voor de in de eigen unit bevindende zaken en goederen. De Vereniging van Eigenaren kan nimmer aansprakelijk gesteld worden voor schade aan zaken en goederen die zich in de individuele units bevinden.

##### Artikel 4

- a. Eigenaars en/of gebruikers van het complex mogen zonder schriftelijke toestemming van het bestuur geen veranderingen aanbrengen waardoor de aard van het complex wordt aangetast. Aan het dak, de beplating en de beveiligingssystemen (zowel intern als extern) van het complex en al wat tot het complex behoort mogen zonder schriftelijke toestemming van het bestuur en/of de vergadering geen wijzigingen of veranderingen worden aangebracht. Zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van het bestuur, de constructeur en de architect is het niet toegestaan veranderingen of aanpassingen aan te brengen van constructieve aard, welke een verandering van de vloerbelasting tot gevolg kan hebben. De maximale vloerbelasting bedraagt 1.000 kg per m<sup>2</sup> voor de begane grond en 400 kg per m<sup>2</sup> voor de verdiepingvloer.
- b. Het is niet toegestaan de betonnen begane grond vloer te doorboren.
- c. Het is niet toegestaan het terrein en/of de bedrijfsgebouwen zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- en/of andere milieuverontreiniging kan optreden, schade aan het gebouw kan ontstaan of het aanzien van het gebouw kan worden geschaad.
- d. Het is toegestaan om boorwerkzaamheden uit te voeren mits daarbij schriftelijke toestemming is verkregen van de eigenaar van de bedrijfsunit. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het volgende om garantie op uw unit te behouden:
  - er mogen alleen boorwerkzaamheden uitgevoerd worden aan het privé gedeelte van de unit. In afwijking van artikel 11.1 onder a van de splitsingsakte is het ook toegestaan om boorwerkzaamheden uit te voeren aan wanden en/of vloeren die de scheiding vormen tussen privé-gedeelten of gemeenschappelijke ruimten met inachtneming van hetgeen hierna vermeld;
  - er mag niet dieper dan 4 cm geboord worden in wanden, plafond en of vloer. Boort u dieper dan kan het gevolg zijn dat er schade ontstaat aan (de buitenzijde van) de unit. De herstelwerkzaamheden hiervan zullen in opdracht van de VVE uitgevoerd worden door een erkend bedrijf.Alle gevolgbkosten zijn voor rekening van de betreffende gebruiker welke de schade heeft veroorzaakt.
- tevens dient u er rekening mee te houden dat er in de wanden mogelijk elektraleidingen zijn ingestort. Indien u 1 van deze leidingen doorboort kan het voorkomen dat u of anderen geen elektra meer heeft. Hiervoor zal een erkend bedrijf ingeschakeld worden in opdracht van de VVE. Alle gevolgbkosten zijn voor rekening van de betreffende gebruiker welke de schade heeft veroorzaakt.

#### BESCHERMING GEBRUIKERSGENOT

##### Artikel 5

- a. Het is verboden: muziek te maken, waaronder wordt verstaan het doen spelen van een radio, een televisietoestel e.d. op zodanige wijze dat dit hinderlijk is voor de medegebruikers.
- b. Het is verboden: tussen 22.00 uur 's avonds en 07.00 uur 's morgens, en ook op zon- en erkende feestdagen, werkzaamheden zoals boren, kloppen e.d. te verrichten aan de bouwconstructie, die hoorbaar zijn voor de andere eigenaren en/of gebruikers.
- c. Het aanbrengen van naam bordes, reclameaanduidingen en stickers is uitsluitend toegestaan in de daartoe aangewezen ruimten boven de overheaddeur zoals op de art impressie en de geveltekening door de architect is aangegeven. Het aanbrengen van vlaggen en andere uitstekende voorwerpen is niet toegestaan. Het aanbrengen van zonweringen is uitsluitend toegestaan in de vorm van screens o.i.d. in de kleur van de gevelkozijnen. Het aanbrengen van uitvalschermen, antennes en schotelantennes is niet toegestaan.

#### Artikel 6

- a. De eigenaars en/of gebruikers dienen zich te onthouden van elke vorm van criminele activiteiten. Het is nadrukkelijk verboden goederen, waren of (synthetische) stoffen te vervaardigen, bereiden, bewerken, verwerken, verkopen, verstrekken, te kweken, te telen of te gebruiken of aanwezig te hebben, als bedoeld in de Opiumwet art. 1 lijst I en II.
- b. Het is verboden - anders dan voor huishoudelijk gebruik - voorradig te hebben: licht ontvlambare of ontplofbare stoffen en materialen die gevaar kunnen opleveren voor de veiligheid en gezondheid van de eigenaars/gebruikers en voor de veiligheid van het complex en de eigendommen die zich erin bevinden.

#### Artikel 7

- a. Een huurder en/of onderhuurder en/of (mede)gebruiker (niet zijnde de eigenaar) mag een bedrijfsgebouw eerst in gebruik nemen na ondertekening van een in duplo opgemaakte gedagtekende verklaring, dat hij het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement, voor zover de bepalingen op hem betrekking hebben, zal naleven. Verhuurder is verplicht huurder een afschrift te verstrekken van de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement.
- b. Iedere eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor schade, welke wordt toegebracht door een (onder)huurder en/of (mede)gebruiker van zijn bedrijfsgebouw.

### ENERGIELEVERING

#### Artikel 8

Volgens, in overeenstemming met het bepaalde in de splitsingsakte, zal er centraal in de elektra en het water worden voorzien. Het gehele complex krijgt één elektra- en één wateraansluiting en alle units krijgen een tussenmeter om het individuele verbruik te monitoren. Elektra- en waterverbruik wordt op voorschotbasis in rekening gebracht, gelijktijdig met de servicekosten. Jaarlijks per 01 januari (voor het eerst per 01 januari 2023) zal er een afrekening worden opgesteld naar het werkelijke verbruik. De meters bevinden zich in de centrale meterkast, maar kunnen door de VVE-beheerder worden uitgelezen.

Het bestuur van de VVE of de VvE-beheerder (indien deze is aangesteld door het bestuur van de VVE) zal per unit een overzicht opstellen van het elektra- en waterverbruik.

### ZONNEPANELEN

#### Artikel 9

Het dak van het complex kan worden voorzien van zonnepanelen, welke door de eigenaar van de unit zelf moet worden aangeschaft en onderhouden, door de eigenaar van de bewuste unit. Op de vergadering van de VVE gehouden op 18 november 2021 is besloten om de inkoop van zonnepanelen en het toekomstig onderhoud van de installatie centraal te organiseren en te coördineren door de VVE.

Door de vergadering van de VVE wordt besloten bij welke leverancier de installatie wordt aangeschaft en met welke leverancier een onderhoudscontract wordt afgesloten. De keuze om wel of niet zonnepanelen aan te schaffen blijft ter discretie van de eigenaar van de bewuste unit. Indien een eigenaar wenst over te gaan tot aanschaf van zonnepanelen dan is dit voor rekening en risico van de betreffende eigenaar. Dit geldt tevens voor toekomstig onderhoud op zijn/haar installatie. Daarnaast wordt door de vergadering van de VVE besloten op welke gedeelte van het dak de zonnepanelen worden geplaatst.

(Onderhoud)werkzaamheden aan de zonnepanelen kunnen/mogen uitsluitend in opdracht van de VVE door daartoe erkende partijen worden uitgevoerd zulks op voordracht door de vergadering van de VVE.

### GEZAMENLIJKE INKOOP

#### Artikel 10

De vergadering van de VVE kan besluiten dat de VVE bepaalde inkopen namens de leden centraal coördineert. Denk bijvoorbeeld aan onderhoudsdiensten die op basis van de vigerende splitsingsakte ten laste komen van de individuele eigenaar maar gezien het gemeenschappelijk belang beter door de VVE gecoördineerd kunnen worden. In de vergadering van de VVE gehouden op 18 november 2021 is thans besloten dat dit zal gelden voor onderhoud van brandblussers en het onderhoud van (de installaties op) de daken. De eigenaren zijn verplicht toegang te verlenen tot hun privégedeelten om deze onderhoudswerkzaamheden mogelijk te maken.

### DAKDOORVOEREN

#### Artikel 11

- a. Dak doorvoeren ten behoeve van ventilatie, ontluchting en/of airconditioning mogen uitsluitend en alléén gemaakt worden in de beschikbare ruimte tussen de eventuele zonnepanelen en de dakrand.
- b. Te plaatsen units ten behoeve van ventilatie, ontluchting en/of airconditioning zullen niet hoger dan 800mm mogen zijn.
- c. Realisatie van dak doorvoeren dient ten alle tijde te geschieden door een door de VVE-beheerder aan te wijzen installatie- en/of dakbedekkingsbedrijf i.v.m. garantie van het dak.
- d. Iedere eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor schade, welke door zijn toedoen of door toedoen van een huurder en/of gebruiker, wordt toegebracht aan het dak, de dakrand, de dakbedekking en/of de op het dak aanwezige zonnepanelen, als gevolg van de realisatie van dak doorvoeren en/of de plaatsing van installaties op het dak.

### BEHEER EN ADMINISTRATIE

#### Artikel 12

Het administratieve, financieel en technische beheer van de vereniging van eigenaars zal namens de vergadering worden verzorgd door het-bestuur van de VVE. Een eventueel door het bestuur aangewezen VvE-beheerder is gemachtigd namens de vereniging betalingen te doen.

#### Artikel 13

De servicekosten dienen per maand of per kwartaal vooruit, dat betekent voor de eerste van de maand of voor de eerste maand van het betreffende kwartaal, te worden voldaan op de op naam van de VvE gestelde bankrekening. Wanneer de servicekosten niet tijdig worden voldaan is een incassoprocedure van toepassing.

#### Artikel 14

Bij verkoop van het appartementsrecht dient de beheerder van de VVE tijdig op de hoogte te worden gesteld, in verband met de verrekening van de servicekosten. Adreswijzigingen dienen eveneens direct aan het bestuur van de VVE en/of de beheerder (indien deze door het bestuur van de VVE is aangesteld) te worden doorgegeven.

Het aandeel in de eventueel opgebouwde reservering(en) voor (toekomstig) onderhoud zal bij verkoop van het appartementsrecht niet uitgekeerd worden aan de eigenaar/verkoper van de betreffende unit.

## **SLOTBEPALING**

### *Artikel 15*

- a. Bij overtreding van een der bepalingen van de wet, van de splitsingsakte, het splitsingsreglement of van het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, kunnen artikel 39 en 41 van het splitsingsreglement worden toegepast. Voor alle gevallen waarin het huishoudelijk reglement of het splitsingsreglement niet voorziet, beslist de vergadering van eigenaren.
  - b. Bij overtreding van een der bepalingen van de wet, van de splitsingsakte, het splitsingsreglement of van het huishoudelijk reglement zullen eventuele kosten voortvloeiend uit deze overtreding geheel en uitsluitend hoofdelijk worden verhaald op de veroorzaker en/of de eigenaar van het bij de overtreding betrokken appartementsrecht.
  - c. Dit huishoudelijk Reglement is een aanvulling en nadere uitwerking van de vigerende splitsingsakte. Indien bepalingen in dit huishoudelijk reglement strijdig zijn met de splitsingsakte dan prevaleert de betreffende bepaling in de splitsingsakte.
- N.B.** Het Huishoudelijk Reglement wordt vastgesteld door de Algemene Ledenvergadering van de VVE; e.e.a. onder voorbehoud van wijzigingen.

CONCEPT