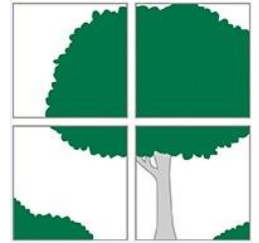


Bos Makelaardij o.g.  
BOG – Beheer & Verhuur BV

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



## Brochure



Nieuw Baarnstraat 35 te Baarn

## **Nieuw Baarnstraat 35 te Baarn**

**Te huur:** zelfstandige praktijk-/ kantoor-/ winkelruimte



Aan een doorgaande weg in het winkelcentrum van Baarn, in de directe nabijheid van het NS station en gesitueerd in een karakteristieke villa komt op de begane grond ( ca. 13 m<sup>2</sup>) en het souterrain (ca. 80 m<sup>2</sup>) praktijk-, kantoor-/ winkelruimte met een totaal verhuurbaar vloeroppervlak van ca. 93 m<sup>2</sup> beschikbaar.

### **Indeling**

Begane grond: entree, ontvangst-/werkruimte van ca. 13 m<sup>2</sup> voorzien van gestuukte wanden, licht plafond en glazendoorkijk naar souterrain. Trap naar souterrain.

Souterrain: werkruimte, berging, toilet.

De ruimte beschikt over nieuw gestuukte wanden, vloerverwarming d.m.v. een warmtepomp en daglichttoetreding via de voor- en achterzijde.

*Het object is gelegen op een zichtlocatie, waarbij privacy is gewaarborgd.*

### **Verhuurcondities**

Huurprijs: € 975,00 per maand

Waarborgsom: 3 maanden huur

Servicekosten: n.o.t.k.

Water en elektra: contract op eigen naam zetten

Aanvaarding: per direct

Model huurcontract : ROZ-model versie 2015

*Verhuur vindt plaats onder voorbehoud gunning van de eigenaar.*

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.**

Bosstraat 11

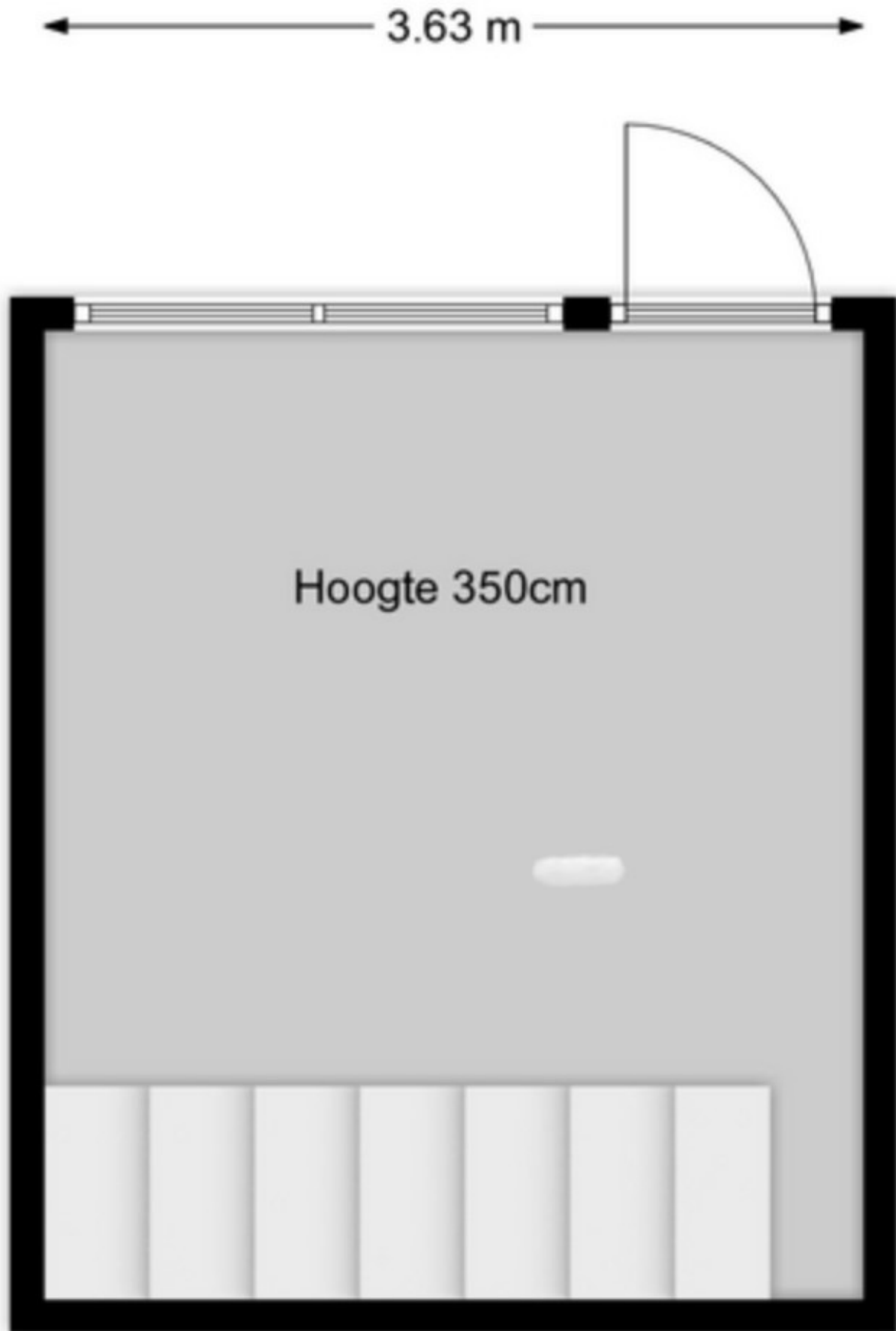
3742 CK Baarn

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

Telefoon: 035-5415141

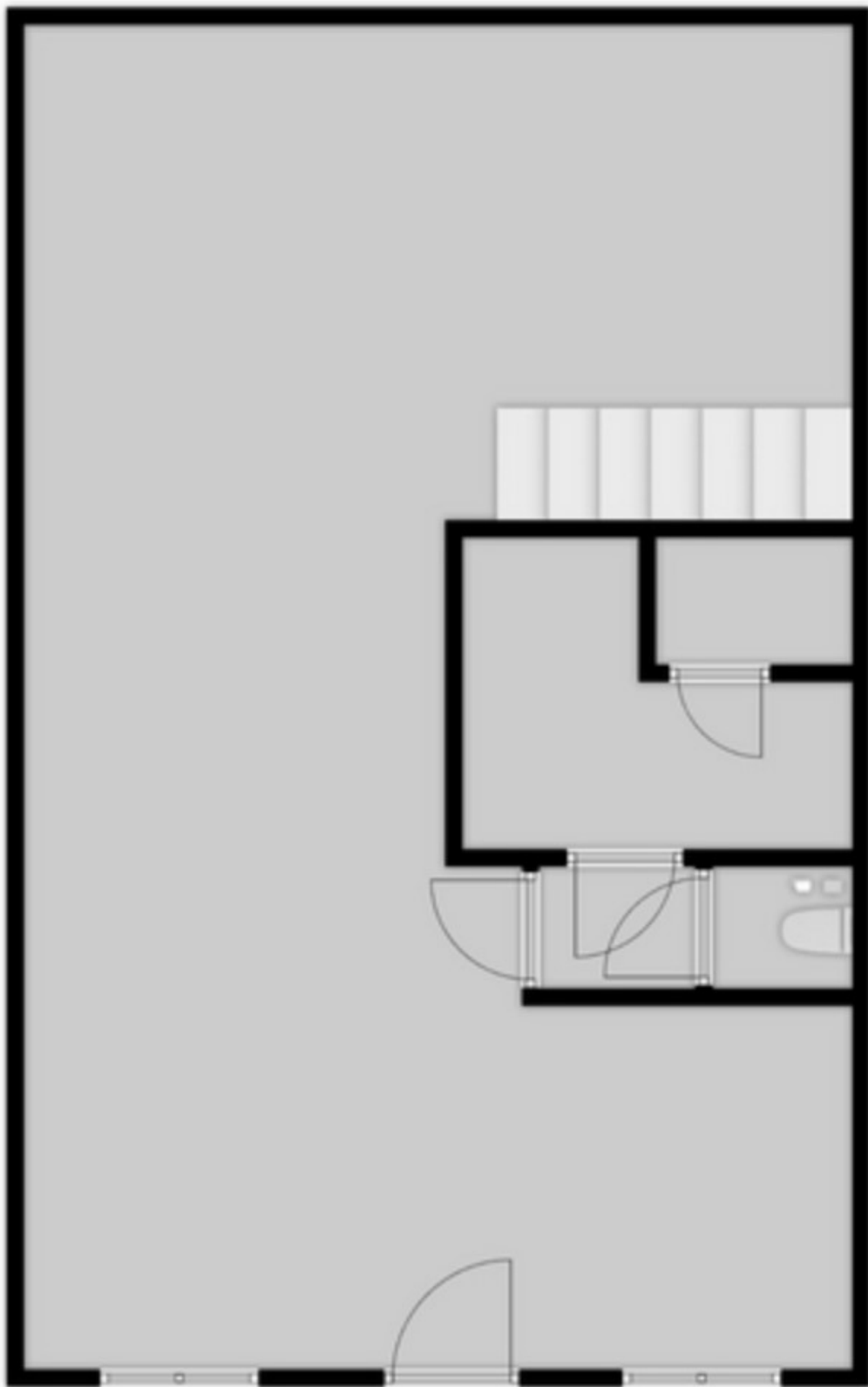
Hoewel deze informatie met de meeste zorg is samengesteld kan door de makelaar en/of haar opdrachtgever niet worden ingestaan voor de juistheid dan wel volledigheid van de vermelde gegevens. De huurder heeft zijn/haar eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor de huur van belang zijn en kan zich 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.





3.63 m

11.37 m



7.00 m

4.19 m

1.07 m

1.41 m

1.03 m

3.07 m

11.67 m

7.00 m

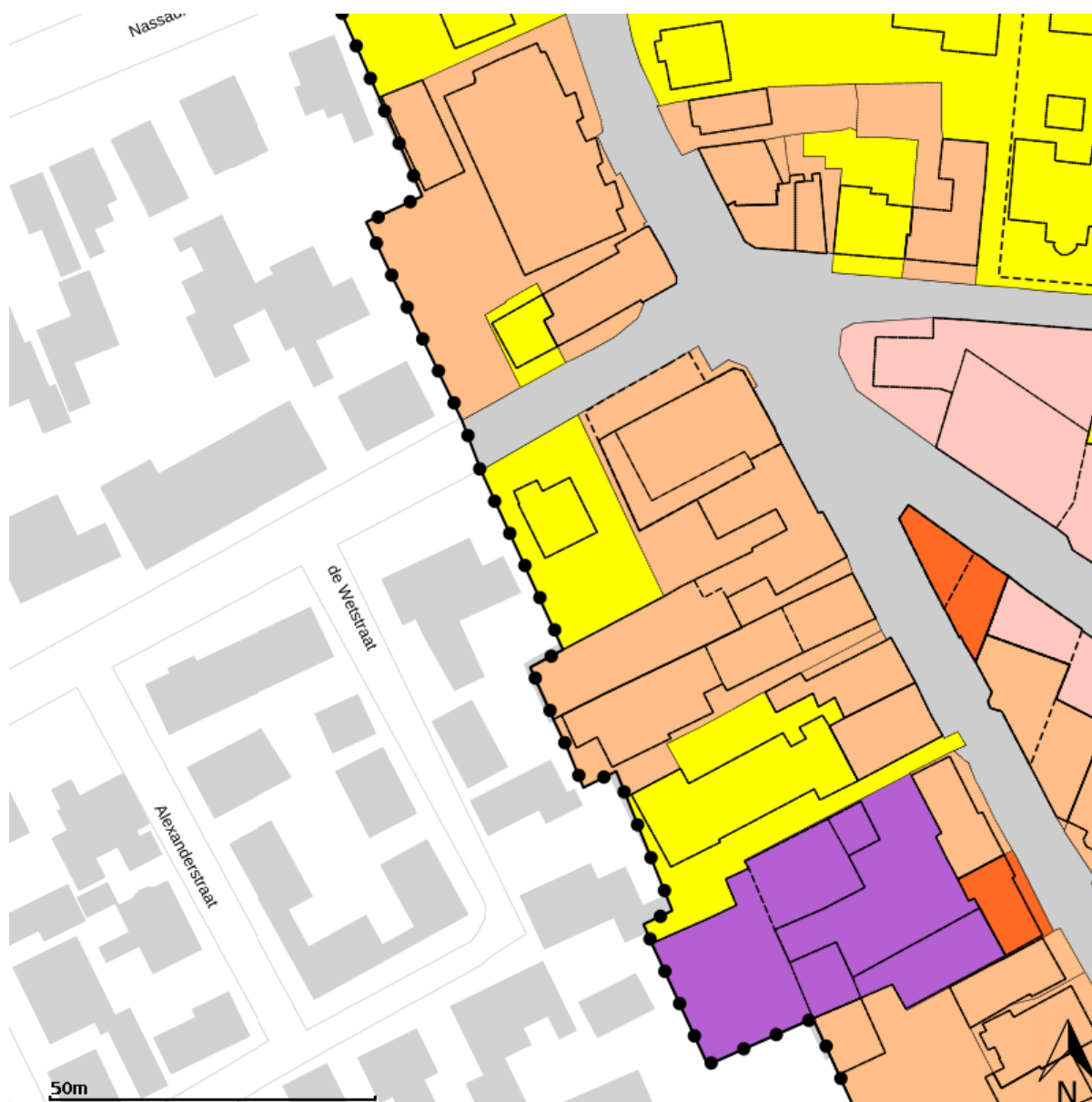
7.30 m

**Plannaam:** Baarn Centrum

Datum afdruk: 2022-05-20

Naam overheid: Baarn  
Type plan: bestemmingsplan  
Planidn: NL.IMRO.0308.000006-VA01  
Dossierstatus: deels in werking

IMRO-versie: IMRO2008  
Plan datum: 2010-09-29  
Planstatus: vastgesteld



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

## Bestemmingsplan Baarn Centrum

Baarn

Status: Vastgesteld

Plantype: gemeentelijke overheid/bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.0308.000006-VA01

- [Regels](#)
- [Bijlagen regels](#)
- [Toelichting](#)
- [Bijlagen toelichting](#)

Artikel 11 Gemengd - 4

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond met dien verstande, dat ter plaatse van de Nieuw Baarnstraat nummer 37 tevens een kapsalon is toegestaan;
- b. wonen en in samenhang met het wonen voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten,  
met de daarbij behorende:
  - c. tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen;
  - d. (ontsluitings) wegen en paden;
  - e. laad- en losplaatsen;
  - f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - g. nutsvoorzieningen;
  - h. bouwwerken.

Onder de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden kleinschalige 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.

## 11.2 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. 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;
3. 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;
4. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 % van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;
5. in afwijking van het bepaalde onder 4 mag, indien de oppervlakte van het bouwperceel meer bedraagt dan 1.000 m<sup>2</sup>, de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw maximaal 60 m<sup>2</sup> bedragen;
6. in afwijking van het bepaalde onder 3 zijn erkers, entrees of tochtportalen op de begane grondlaag toegestaan voor de voorgevel met een maximale diepte van 1,5 m, en met dien verstande dat de breedte minder bedraagt dan 50% van de gevel;
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

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

### 11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent 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:

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goothoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 m;

c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid 11.2 onder b.4 en b.5 ten aanzien van het ten hoogste te bebouwen gedeelte van de gronden.

#### 11.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 11.2 onder b.2 voor het overschrijden van het bouwvlak ten behoeve van het bouwen van kelders;
- b. lid 11.2 onder b.2 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 11.2 onder b.3, ten behoeve van het bouwen van een aan- en uitbouw, bijgebouw of overkapping op minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel;
- d. lid 11.2 onder b.6, ten behoeve van het bouwen van een erker, entree of tochtportaal voor de voorgevel met een maximale diepte van 2,0 m, met dien verstande dat de breedte minder bedraagt dan 50% van de gevel en de afstand tot de voorste bouwperceelgrens minimaal 1 m bedraagt.

