

## Brochure



Laanstraat 109  
te Baarn



In het winkelcentrum van Baarn, gelegen naast stomerij Caronette, Wijnbar Alberto, Van Kooy Tweewielers en tegenover Banketchocolaterie Hendricksen komt een winkelruimte op de begane grond voor de verhuur beschikbaar.

### **Winkelruimte**

Representatieve winkelruimte van ca. 52,4 m<sup>2</sup> gebruiksvloeroppervlak voorzien van: verkoopvloeroppervlak, pantry en toilet.

*De huidige laminaatvloer is 2 jaar geleden door de huidige huurder nieuw aangeschaft en wordt ter overname aangeboden voor € 920,00. Indien er geen overeenstemming omtrent de overname van de vloer wordt bereikt, zal de laminaatvloer uit het gehuurde worden verwijderd.*

### **Opleveringsniveau**

Betonnenvloer, glad gestuukte wanden, systeemplafond met verlichtingsarmaturen, toilet en pantry.

### Bijzonderheden

Aanvaarding : 1 januari 2024 of zoveel eerder als partijen overeenkomen  
Model huurovereenkomst : ROZ model  
Betaling : per maand vooruit  
Waarborgsom : 3 maanden huur

### Bestemming

De geldende bestemming is Enkelbestemming Centrum -2  
Detailhandel, dienstverlening, bedrijven van categorie 1 uit de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'.

**Huurprijs: nader overeen te komen**

**Verhuur onder voorbehoud gunning eigenaar**

Verder treft u in de brochure aan:

- fotoblad
- energielabel: C
- bestemmingsplankaart met toelichtingen

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.**

Behandelend makelaar: Jan Bart v Olst

Bosstraat 11

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

Telefoon: 035-5415141

Mobiel: 06-17080705

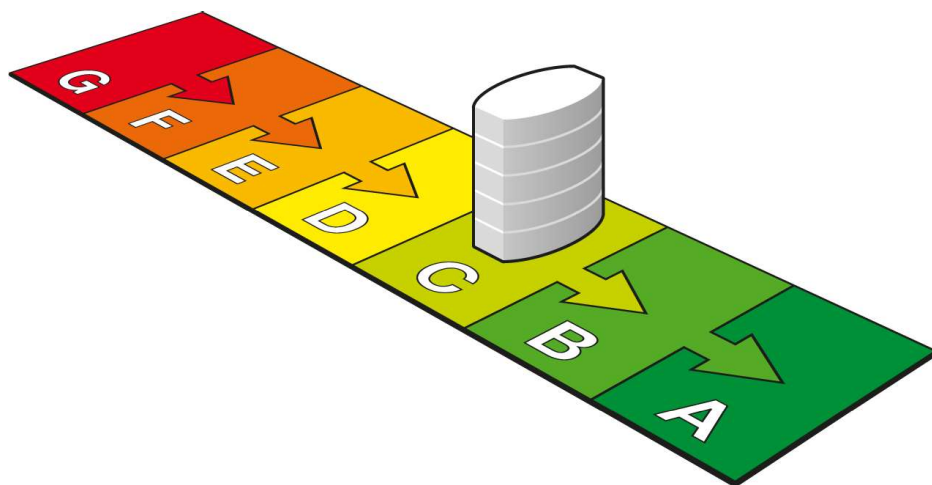
Hoewel deze informatie met de meeste zorg is samengesteld kan door de makelaar en/of haar opdrachtgever niet worden ingestaan voor de juistheid dan wel volledigheid van de vermelde gegevens. De huurder heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor de aanhuur van belang zijn en kan zich nimmer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



# Energie label gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



# C

(zie toelichting in bijlage)

## Dit gebouw

Weinig besparingsmogelijkheden



Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Laanstraat 109 te Baarn

Winkelfunctie

(zie de bijlage voor de samenstelling)

### Gebruiksoppervlak

52.4 m<sup>2</sup>

### Opnamedatum

15-10-2019

### Energie label geldig tot

15-10-2029

### Afmeldnummer

141647231

### Naam adviseur

Marcus.A.G.T. Schroder

### Examnummer

52531

### Handtekening

### Adviesbedrijf

Schroder & Schroder BV

### Inschrijfnummer

2110839

### KvK-nummer

52397939

[Schroder & Schroder](#)

PREMIUM SERVICES VOOR DE MAKELAARDIJ

### Straat (zie bijlage)

Laanstraat

### Nummer/toevoeging

109

### Postcode

3743BD

### Woonplaats

Baarn

### Volgnummer gebouw

Energie label op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel?  nee

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

## Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m<sup>2</sup>), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m<sup>2</sup>), gas (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) en warmte (GJ/m<sup>2</sup>).
- De CO<sub>2</sub>-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m<sup>2</sup>).

# 1.361,2 MJ/m<sup>2</sup>

(megajoules)

# 83,5 kg/m<sup>2</sup>

(CO<sub>2</sub>-emissie)

147,5 kWh/m<sup>2</sup> (elektriciteit)

0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (gas)

0 GJ/m<sup>2</sup> (warmte)



# Advies voor dit gebouw

Een goed moment om energiebesparende maatregelen te treffen is tijdens het uitvoeren van (groot)onderhoud of een renovatie. De kosten van de energiebesparende maatregelen zullen dan lager zijn. Via [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) kunt u een indicatie krijgen hoeveel onderstaande maatregelen kosten en wat zij opleveren aan energiebesparing. U kunt ook een advies op maat aanvragen, speciaal op uw situatie afgestemd (maatwerkadvies). De adviseur zet op een rij hoe u energie kunt besparen, hoeveel u daarvoor moet investeren en op welke termijn u de investering kunt terugverdienen. In de praktijk blijkt dat aanvragers van het energielabel dit vaak combineren met een maatwerkadvies.

Het merendeel van de bedrijven en organisaties in Nederland valt direct onder het Activiteitenbesluit. Bij een jaarlijks energiegebruik van meer dan 50.000 kWh elektriciteit en/of 25.000 m<sup>3</sup> aeq (aardgasequivalenten) dienen ze alle mogelijke energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder. Mogelijk zijn een aantal geadviseerde maatregelen verplicht in het kader van het Activiteitenbesluit. Op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) vindt u (een link met) meer informatie over het Activiteitenbesluit.

De volgende verbetermaatregelen kunnen voor dit gebouw van belang zijn:

*Isolatie (of verdere verbetering van de isolatie) van de begane grondvloer.*

*Isolatie (of verdere verbetering van de isolatie) van de gevel.*

*Toepassing van HR++glas.*

*Zonwering aanbrengen.*

*Hoog rendement ketel toepassen.*

*Toepassing van spaarlampen en/of HF-verlichting met spiegeloptiekarmaturen.*

*Toepassing van veegschakeling en/of dagschakeling en/of aanwezigheidsdetectie.*

*Toepassing van kierdichting.*

*Toepassing van zonnepanelen voor elektriciteit.*

Sommige energiebesparende maatregelen kunnen gelijktijdig op het energielabel genoemd worden, terwijl slechts één van de maatregelen zinvol is om uit te voeren. Bijvoorbeeld bij 'HR-107 ketel' en 'warmtepomp voor verwarming'. U kunt hieruit een keuze maken. Een maatwerkadvies kan u hierbij helpen.

Vloerisolatie

Gevelisolatie

HR++glas

Zonwering

HR-ketel

Energiezuinige verlichting

Energiezuinige schakeling

Kierdichting

Zonnepanelen

# BIJLAGE

## Toelichting gebruiksoppervlakte

De gebruiksoppervlakte is dat deel van de vloeroppervlakte dat direct gericht is op het gebruik van het gebouw of van afzonderlijke delen van het gebouw. De niet-dragende binnenwanden spelen bij de bepaling geen rol. De oppervlakte zal afwijken van Bruto vloeroppervlakte (BVO), Netto vloeroppervlakte (NVO) en Verhuurbare Vloeroppervlakte (VVO). De volledige definitie voor de bepaling van de oppervlakte is vastgelegd in de NEN 2580.

Een gebouw kan één of meerdere gebruiksfuncties hebben. De volgende gebruiksfuncties kunnen voorkomen: bijeenkomstgebouw-, celgebouw-, gezondheidsgebouw- (klinisch of niet-klinisch, kantoor-, logiesgebouw-, onderwijsgebouw-, sportgebouw-, en winkelfunctie. Dit gebouw heeft de volgende samenstelling aan gebruiksfuncties.

Samenstelling/functie	Percentage
Winkelfunctie	100 %

## Energieklasse

Voor dit gebouw is de energieprestatie bepaald. Dit getal wordt vertaald naar een energieklasse die aangeeft hoe energiezuinig uw gebouw is. De energieklasse wordt weergegeven met een letter en kleur in onderstaande balk. De energieklasse wordt bij de basismethodiek uitgedrukt in de energie-index (EI), bij de gedetailleerde methodiek wordt deze uitgedrukt in de  $E_{P,tot}/E_{P,adm,tot,nb}$  waarde (E/E).

<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>
> 1,75	1,75 - 1,61	1,60 - 1,46	1,45 - 1,31	1,30 - 1,16	1,15 - 1,06	< 1,05				

**C**  
1,30 (EI)

Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de basismethodiek, dan krijgt het gebouw een energieklasse in de range G tot en met A. De basismethodiek wordt vooral gebruikt bij bestaande gebouwen.

Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de gedetailleerde methodiek, dan krijgt het gebouw een energieklasse in de range B tot en met A++++. De gedetailleerde methodiek wordt vooral gebruikt bij nieuwbouw en bestaande gebouwen die grondig gerenoveerd zijn (tot bijna nieuwbouw niveau).

Het energielabel wordt berekend op basis van de energieprestatie van de bouwkundige eigenschappen en de gebouwgebonden installaties. De berekening houdt rekening met het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad en gemiddeld gebruikersgedrag.

# BIJLAGE

---

## **Disclaimer**

*De op het energielabel voorgestelde maatregelen zijn in de meeste gevallen kosteneffectief of kunnen dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden.*

*Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenmilieu, comfort, technische mogelijkheden, gezondheid, kosteneffectiviteit en dergelijke is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van dit gebouw. U kunt hierover nader advies inwinnen bij uw adviseur.*

*Het energielabel geeft inzicht in het gestandaardiseerd gebouwgebonden energiegebruik en niet in het daadwerkelijke energiegebruik van de gebruikers van dit gebouw. Daarom komt het jaarlijks energiegebruik op het energielabel wellicht niet overeen met de informatie op de jaarlijkse energierekening van dit gebouw.*

*Alleen een volledig ingevuld energielabel is rechtsgeldig.*

---



ADRES

PLANNAAM OF -NUMMER

Baarn Laanstraat 109



Laanstraat 109, 3743BD Baarn

GEMEENTE (4) PROVINCIE (8) RIJK (30)

BESTEMMINGSPLANNEN

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 Herziening Baarn Centrum wijzigingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2012-09-26)

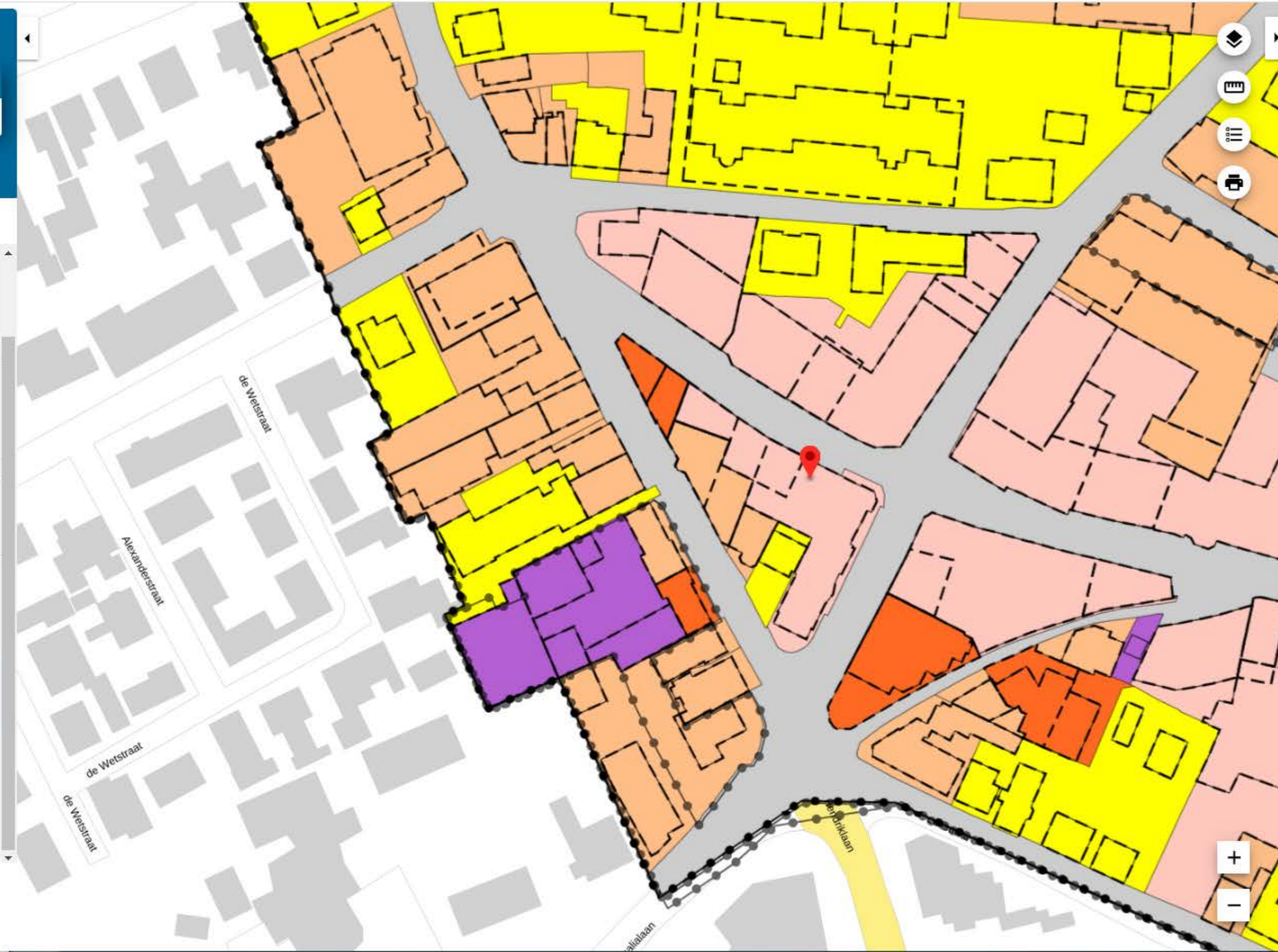
G Baarn Centrum bestemmingsplan deels in werking (vastgesteld 2010-09-29)

STRUCTUURVISIES

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

Verberg plannen

20 m



Baarn

bestemmingsplan

deels in werking (vastgesteld 2010-09-29)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

147938, 469367

Enkelbestemming Centrum - 2

Bouwvlak

Maatvoering
o maximum bouwhoogte: 11 m
o maximum goothoogte: 7 m



## Bestemmingsplan Baarn Centrum

Baarn

Status: Vastgesteld

Plantype: gemeentelijke overheid/bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.0308.000006-VA01

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

### Artikel 6 Centrum - 2

#### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 2' 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;
- detailhandel uitsluitend op de begane grond;
- dienstverlening uitsluitend op de begane grond;
- maatschappelijke voorzieningen uitsluitend op de begane grond met dien verstande dat, ter plaatse van de aanduiding 'jeugdopvang' kinderopvang op alle bouwlagen is toegestaan;
- bedrijven van categorie 1 uit de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' 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:

- tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen;
- (ontsluitings) wegen en paden;
- laad- en losplaatsen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;

l. nutsvoorzieningen;

m. 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;

## 6.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)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 in 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 techniekast	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

### 6.3 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 dorpsse 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.

### 6.4 Ontheffing van de bouwregels

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

- a. lid 6.2 onder b.4 voor het overschrijden van het bouwvlak ten behoeve van het bouwen van kelders;
- b. lid 6.2 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 6.2 onder b.5 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 6.2 onder b.7 ten behoeve van het toestaan van gelijke goothoogten van maximaal drie aangrenzende hoofdgebouwen.

