



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters



## EEMNES, VELDWEG 49

### COMPLETE GERENOVEERDE EN UITGEBOUWDE VRIJSTAANDE WONING

Bent u op zoek naar een kant en klare nieuwbouwwoning? Dan is deze vakkundig en stijlvol gerenoveerde woning de juiste keuze. Deze VRIJSTAANDE WONING is namelijk dit jaar aan de achterzijde – zowel de woning als de garage – riant uitgebouwd en afgewerkt met duurzaam Red Cedar hout. Ook de verdieping heeft een volledige make-over ondergaan en is vergroot door het aanbrengen van een royale dakkapel. Wat is ontstaan, is een zeer fraaie, moderne en ruime woning met een woonoppervlakte van maar liefst 186 m<sup>2</sup> op een totale kavelgrootte van 570 m<sup>2</sup>.

De woning zal zijn nieuwe eigenaar veel woongenot en privacy bieden. Er is een royale entree met een prachtig lange gang uitkomend in de aanbouw. De woonkamer is heerlijk ruim en licht door de vele raampartijen met meerdere openslaande deuren. In de aanbouw zijn twee multifunctionele ruimten gecreëerd. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om een levensloopbestendige woning te creëren of om in te richten als een heerlijke tuinkamer. Tevens vindt u op de begane grond nog een ruime wasruimte/bergruimte en toegang tot de inpandige garage voorzien van bergvliering.

Waaij Makelaars en Rentmeesters B.V. bemiddelt in de aan- en verkoop van onroerend goed



Van der Waaij Makelaars en Rentmeesters – Wakkerendijk 178A – 3755 DH Eemnes  
Telefoon: 035-5394470 – E-mail: [info@waaijmakelaars.nl](mailto:info@waaijmakelaars.nl) – Website: [www.waaijmakelaars.nl](http://www.waaijmakelaars.nl)



Eemnes, centraal gelegen in Nederland, aan de rand van 't Gooi, biedt een rustige en kindvriendelijke woonomgeving met een dorpse sfeer. Er zijn diverse scholen en sportvoorzieningen. Ook voor uw boodschappen hoeft u Eemnes niet uit. Het dorpshart biedt u een diversiteit aan winkels. Meer winkelaanbod, restaurants e.d. vindt u in het nabijgelegen Laren, Blaricum, Hilversum en Baarn. Eemnes heeft zowel oude karakteristieke woonhuizen (unieke woonboerderijen) als onder moderne architectuur gebouwde woningen en wordt omgeven door natuur-/poldergebieden en bossen waar u wandelend of op de fiets kunt genieten van de rust, maar toch ook binnen enkele minuten zit u op de snelwegen A-1 en A-27.

### KENMERKEN

BOUWJAAR	: 1983, volledig gerenoveerd in 2021
BOUWWIJZE	: traditioneel gebouwd en pannengedekt
WOONOPPERVLAKTE	: ca. 186 m <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	: ca. 17 m <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	: ca. 20 m <sup>2</sup>
INHOUD	: ca. 733 m <sup>3</sup>
PERCELSOPPERVLAKTE	: 570 m <sup>2</sup>







**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters



Aan de achterzijde vindt u de moderne royale open keuken met spoeleiland en barfunctie. Het donkere werkblad van het spoeleiland in combinatie met de houtlook uitstraling van de bar geeft een luxueuze uitstraling. Voorts is de keuken voorzien van een heet waterkraan van het merk Quooker, een 6-pits gasfornuis met daaronder een ruime oven van het merk Boretti, koel-/vriescombinatie en vaatwasser.



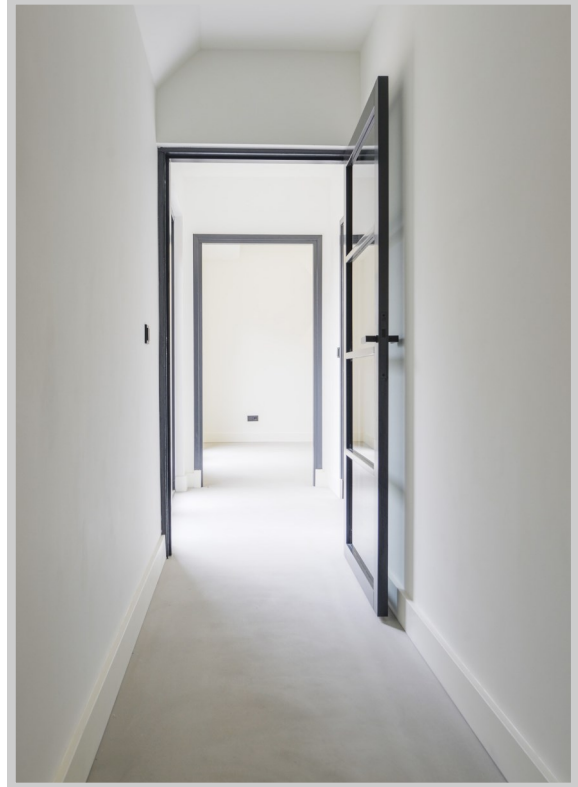
**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters





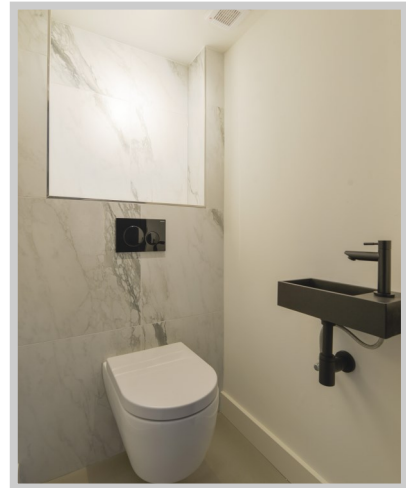


**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters





**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters



Op de verdieping met ruime overloop en separaat toilet vindt u twee royale slaapkamers, beide met ensuite badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde biedt tevens een mogelijkheid om een walkin-closet te creëren. Vanuit de slaapkamer bereikt u de zeer ruime badkamer met wastafelmeubel voorzien van 2 waskommen en inloopdouche met regendouchekop. Het tegelwerk van alle badkamers en toiletten is uitgevoerd in een luxueuze marmerlook-tegel. Ook de slaapkamer aan de achterzijde heeft een ensuite badkamer voorzien van wastafelmeubel en inloopdouche met regendouchekop.





**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters



Alle materialen die gebruikt zijn in deze woning zijn van hoogwaardige kwaliteit. De woning is zowel boven als beneden voorzien van vloerverwarming en gestuukte wanden en plafonds, waarbij in het plafond op de begane grond rekening is gehouden met het eventueel aanbrengen van extra spots door middel van een intern spots railsysteem. Alle ruimten zijn in stijl op elkaar afgestemd. Zo komt heel subtiel het Red Cedar hout van de aanbouw terug in de keuken, badkamers en de toiletten. De raamkozijnen zijn trendy 'donker' geschilderd, zo ook de nieuwe paneeldeuren, die door middel van horizontale deurstijlen weer een eenheid vormen met de industriële glazen deuren op de begane grond.

#### TUIN

Zowel de voor-, zij- als achtertuin zijn netjes aangelegd met groenblijvende borders, bomen, struiken, hulsthagen en erfafscheidingen. Gezien de grote van de tuin is er nagenoeg de gehele dag zon in de tuin. De oprit biedt ruimte voor parkeren op eigen terrein. De ruime achtertuin is voorzien van een gazon en diverse terrassen. Aangezien de achtertuin grenst aan het water is er veel privacy en is er ook een verlaagd terras aan het water te vinden.

Kortom: een zeer verrassende 'nieuwe' en moderne woning met ruimte om naar eigen smaak af te stylen.

**BIEDEN VANAF € 990.000,— k.k.**

Deze brochure is door ons zo zorgvuldig mogelijk op basis van bestaande gegevens opgesteld. Aan deze brochure zijn geen rechten te ontleen. Nadere informatie is te verkrijgen via ons kantoor te Eemnes (035-5394470).



van der Waaij  
makelaars & rentmeesters

EEMNES, VELDWEG 49

K  
adaster



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Eemnes	
	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2610	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 maart 2020  
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.

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen





van der Waaij  
makelaars & rentmeesters

EEMNES, VELDWEG 49

P

lattegrond



Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

**EEMNES, VELDWEG 49**

**P**  
lattegrond



**VERDIEPING**

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen






**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

**EEMNES, VELDWEG 49**


**B**estemming





 Enkelbestemming  
Wonen

 Enkelbestemming  
Tuin

 Dubbelbestemming  
Waarde - Archeologie hoge  
verwachting

 Bouwvlak

 Bouwaanduiding  
vrijstaand

 Maatvoering  
o maximum bouwhoogte: 10 m  
o maximum goothoogte: 3 m



# van der Waaij

makelaars & rentmeesters

24-3-2020

Kern Eemnes: Artikel 17 Wonen

## Artikel 17 Wonen

Plan: Kern Eemnes  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idx: NL.IMRO.0317.KernEemnes2012-VG01

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. woonwagendstandplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagendstandplaats';
- c. detailhandel op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d. kantoor en praktijkruimte op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- e. maatschappelijke voorzieningen op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- f. praktijkruimte op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte' ;
- g. een (ondergrondse) parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- h. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- i. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' aangegeven bouwwerken;
- j. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' aangegeven bouwwerken;
- k. instandhouding, bescherming en herstel van waarvolle bebouwingskenmerken en -elementen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- l. een paardenbak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paardenbak';
- m. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen en water;

met de daarbij behorende

- n. bouwwerken.

### 17.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

#### 17.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. als woningtypen zijn toegestaan:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': aaneengebouwde woningen;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': gestapelde woningen;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen;
  4. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagendstandplaats' zijn uitsluitend woonwagens toegestaan, waarbij het aantal woonwagens ten hoogste 5 mag bedragen. De bouwhoogte van een woonwagen bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. ter plaatse van de 'gevellijn' mogen de voorgevels van hoofdgebouwen uitsluitend in de gevellijn worden gebouwd;
- e. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' dan wel 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- respectievelijk bouwhoogte;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aangegeven aantal wooneenheden niet overschreden worden;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'garage' mag de bouwhoogte van garageboxen ten hoogste 3 m bedragen.

#### 17.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 50 % van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m<sup>2</sup> van het zij- en achtererf onbebouwd of onoverdekt dient te zijn;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;





## van der Waaij makelaars & rentmeesters

24-3-2020

Kern Eemnes: Artikel 17 Wonen

- c. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan voor de voorgevel van het hoofdgebouw;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub a, b en c mogen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' onder de volgende voorwaarden aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd:
  - 1. ten hoogste 50% van het voorerf mag worden bebouwd;
  - 2. de bebouwing mag over ten hoogste de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd;
  - 3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
  - 4. de bebouwing mag er niet toe leiden dat de volgens 17.2.2 sub a ten hoogst toelaatbare oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> op het bouwperceel wordt overschreden;
- e. indien niet in de erfafscheiding wordt gebouwd bedraagt de afstand tot de erfafscheiding ten minste 1m;
- f. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt ten hoogste 5 m;
- g. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m en de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5 m;
- h. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- i. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m;
- j. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;

### 17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de voorgevel en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

### 17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de milieusituatie;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 17.4 Afwijken van de bouwregels

#### 17.4.1 Afwijken voor zwembaden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2 voor de bouw van zwembaden en de daarbij behorende afscheidingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het zwembad dient achter de achtergevel van de woning te zijn gelegen;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient tenminste 3 m te bedragen;
- c. de oppervlakte van het zwembad mag ten hoogste 15% van de totale perceelsoppervlakte bedragen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- d. het zwembad mag ten hoogste 0,2 m boven het maaiveld uitsteken;
- e. de afstand tussen het zwembad en de woning dient ten minste 2,5 m te bedragen.

#### 17.4.2 Afwijken voor erfafscheidingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2.3 onder a voor het bouwen van erfafscheidingen tussen de voorgevel en de openbare weg met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m, mits de verkeersveiligheid niet in het geding is;

### 17.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

#### 17.5.1 Bedrijfsuitoefening en beroeps- en dienstuitoefening aan huis



## van der Waaj makelaars & rentmeesters

24-3-2020

Kern Eemnes: Artikel 17 Wonen

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen en/of bijbehorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsuitoefening en/of beroeps- en dienstuitoefening aan huis, mits:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het vloeroppervlak in gebruik voor bedrijfsuitoefening en/of beroeps- en dienstuitoefening aan huis gezamenlijk niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
- e. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner wordt uitgeoefend;
- f. er geen ingevolge de Wet milieubeheer vergunningplichtige activiteiten plaats vinden;
- g. er geen horeca en detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte detailhandel aan de bedrijfsuitoefening en/of beroeps- en dienstuitoefening.

### 17.5.2 Hobbymatige paardenhouderij

Op de percelen aan de oostzijde van de Wakkerendijk is hobbymatige paardenhouderij toegestaan tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>.

## 17.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 17.6.1 Verticale splitsing

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.1 ten behoeve van het verticaal splitsen van een woning, mits het grondoppervlak van de woning (exclusief bijgebouwen) meer bedraagt dan 150 m<sup>2</sup>.

### 17.6.2 Horizontale splitsing

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.1 ten behoeve van het horizontaal splitsen van een woning, mits:

- a. sprake is van een sociale huurwoning;
- b. de woning wordt gesplitst in ten hoogste 2 wooneenheden;
- c. er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

### 17.6.3 Hobbymatige paardenhouderij

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.1, in aanvulling op het bepaalde in lid 17.5.2, ten behoeve van het uitoefenen van hobbymatige paardenhouderij elders in het plangebied, mits:

- a. het perceel groter is dan 1.000 m<sup>2</sup>;
- b. de oppervlakte ten behoeve van paardenhouderij ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.



# van der Waaij

makelaars & rentmeesters

24-3-2020

Kern Eemnes: Artikel 13 Tuin

Plan: Kern Eemnes  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0317.KernEemnes2012-VG01

## Artikel 13 Tuin

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. carports, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport';
- c. in- en uitritten;

met de daarbij behorende

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. carports mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' en hebben een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de voorgevel en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- e. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

#### 13.2.2 Specifieke bouwregels

Voor het bouwen van erkers aan de voorzijde van woningen gelden de volgende regels:

- a. de diepte van de erker bedraagt ten hoogste 1/3 van de afstand van de voorgevel tot de voorste perceelsgrens met een maximale diepte van 1,5 m;
- b. de breedte van de erker bedraagt ten hoogste 60% van de breedte van de gevel;
- c. de bouwhoogte van de erker bedraagt ten hoogste 3 m óf 0,3 m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer) van het hoofdgebouw met een maximum van 4 m.

### 13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2:

- a. onder c voor het bouwen van erfafscheidingen tussen de voorgevel en de openbare weg met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m, mits de verkeersveiligheid niet in het geding is, met dien verstande dat dit nooit is toegestaan op de voor 'Tuin' aangewezen gronden direct grenzend aan gronden met de bestemming 'Wonen' en de nadere aanduiding 'gestapeld';
- b. voor het bouwen van een erker aan de zijkant van een woning, met dien verstande dat:
  1. de erker op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd;
  2. de diepte van de erker ten hoogste 1/3 van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt met een maximale diepte van 1,5 m;
  3. de breedte van de erker ten hoogste 60% van de breedte van de gevel bedraagt;
  4. de bouwhoogte van de erker ten hoogste 3 m óf 0,3 m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer) van het hoofdgebouw bedraagt met een maximum van 4 m;
  5. de verkeersveiligheid niet in het geding is.





# van der Waaij

makelaars & rentmeesters

24-3-2020

Kern Eemnes: Artikel 18 Waarde - Archeologie hoge verwachting

## Artikel 18 Waarde - Archeologie hoge verwachting

Plan: Kern Eemnes  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-Idn: NL.IMRO.0317.KernEemnes2012-VG01

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### 18.2 Bouwregels

#### 18.2.1 Omgevingsvergunning - activiteit bouwen

- a. De aanvrager van een Omgevingsvergunning - activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden legt een KNA conform archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar hun oordeel uit het KNA conform archeologisch onderzoeksrapport als bedoeld in sub a genoegzaam blijkt dat:
  1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
  2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen verbonden voorwaarden.

#### 18.2.2 Voorwaarden

In de situatie als bedoeld in lid 18.2.1 onder b, kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden aan de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien sub c van toepassing is, wordt in de voorwaarden bij de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

#### 18.2.3 Uitzonderingen

Lid 18.2.1 en lid 18.2.2 zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 200 m<sup>2</sup>, of;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### 18.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 18.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 30 cm;
- b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;



## van der Waaij makelaars & rentmeesters

24-3-2020

Kern Eemnes: Artikel 18 Waarde - Archeologie hoge verwachting

- e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- g. landbouwactiviteiten die jaarlijks een deel van de grond afplaggen.

### 18.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 18.3.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop lid 18.2 van toepassing is, of;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 200 m<sup>2</sup>, of;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, of;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden of een ontgrondingvergunning, of;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### 18.3.3 Onderzoeksplicht

- a. De aanvrager van een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 18.3.1 die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden legt een KNA conform archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld.
- b. Het bevoegd gezag verleent de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden indien naar hun oordeel uit het KNA conform archeologisch onderzoeksrapport als bedoeld in sub a genoegzaam blijkt dat:
  - 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
  - 2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbonden voorwaarden.

### 18.3.4 Voorwaarden

In de situatie als bedoeld in lid 18.3.3 onder b, kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden aan de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien sub c van toepassing is, wordt in de voorwaarden bij de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werken of werkzaamheden.

### 18.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden, die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

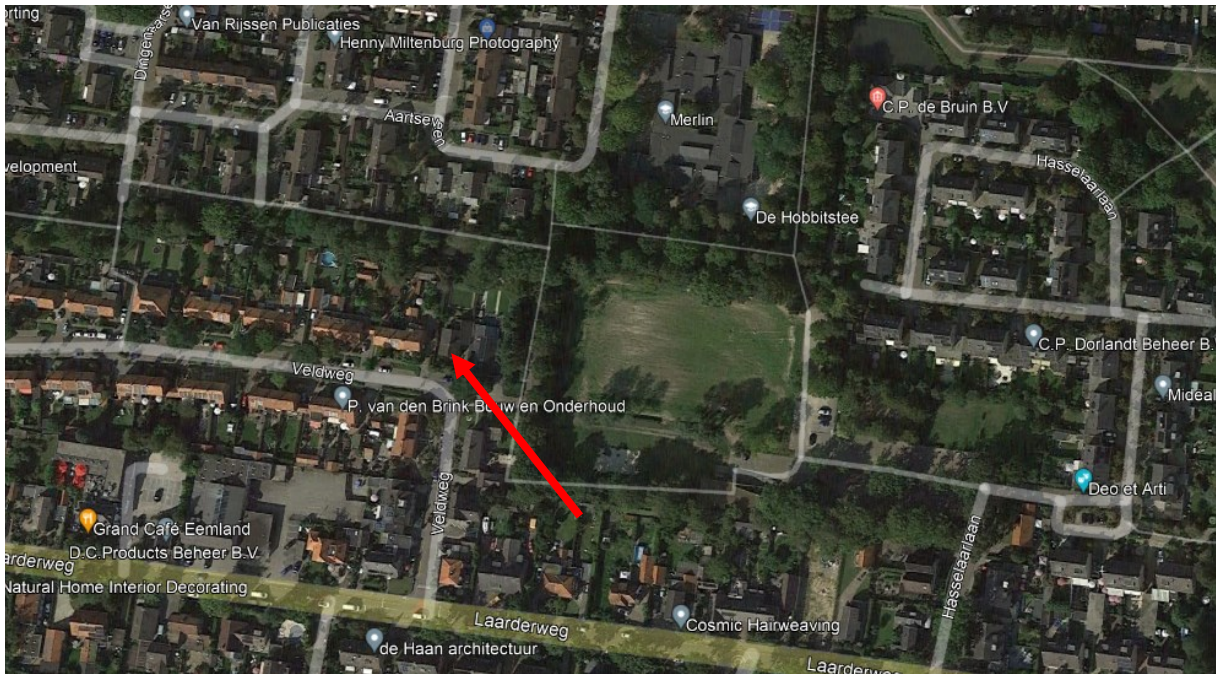
- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn op zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

**EEMNES, VELDWEG 49**

**R**oute





## EEMNES, VELDWEG 49

# V

oorwaarden

### **Informatieplicht**

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

### **Toelichtingsclausule NEN2580**

De gebruiksoppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **Onderzoeksplicht**

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoekspflicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

### **Financiering/hypotheek**

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij een financieel specialist. Een financieel specialist beschikt over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Van der Waaij Makelaars en Rentmeesters kan u in contact brengen met een specialist die u op objectieve en betrouwbare wijze adviseert. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

### **Na de bezichtiging**

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

### **Onderhandelen**

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt." Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

### **Waarborgsom of bankgarantie**

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.