



EEMNES, LAARDERWEG 40A

UNIEKE COMBINATIE VAN LANDELIJKE CHARME, MODERNE LUXE EN VERRASSENDE LEEFRUIMTE

Deze recent gebouwde vrijstaande woonboerderij (2023/2024) biedt het beste van twee werelden: karakteristieke architectuur met hoogwaardige materialen én het comfort en de duurzaamheid van nu. Met maar liefst 6 slaapkamers, 3 badkamers en een volledig uitgerust bijgebouw is dit een woning die zich moeiteloos aanpast aan uw woonwensen.

De woning is met oog voor detail gerealiseerd in de sfeer van een klassieke woonboerderij, herkenbaar aan de mansardekap en het verfijnde metselwerk met snijvoeg. Tegelijkertijd is het comfort volledig van deze tijd: optimale isolatie, een warmtepomp (gasloos), 16 zonnepanelen, vloerverwarming én vloerkoeling in de gehele woning en een laadpaal voor de elektrische auto zorgen voor een energiezuinig en aangenaam binnenklimaat.

Een bijzonder pluspunt is het vrijstaande bijgebouw (2024/2025), dat volledig is geïsoleerd en multifunctioneel inzetbaar is. Met een eigen woonruimte, keuken, slaapkamer en badkamer vormt dit een ideale plek voor gasten, mantelzorg, een werkruimte aan huis of zelfs een zelfstandig verblijf.

Het geheel is gelegen op een royaal perceel van circa 738 m², waarbij de zonnige tuin volop privacy en rust biedt — een heerlijke plek om te ontspannen, spelen en genieten van het buitenleven.

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

De woning is gelegen in het gezellige dorp Eemnes, centraal in Nederland en aan de rand van 't Gooi. Hier woont u in een rustige, kindvriendelijke omgeving met een dorps karakter, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn. Scholen, sportverenigingen en winkels bevinden zich op korte afstand.

Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, horeca en cultuur bereikt u binnen enkele minuten de omliggende plaatsen zoals Laren, Blaricum, Hilversum en Baarn. Daarnaast wordt Eemnes omringd door prachtige natuur- en poldergebieden, ideaal voor wandel- en fietsliefhebbers. De centrale ligging zorgt bovendien voor een uitstekende bereikbaarheid richting de uitvalswegen.

KENMERKEN

BOUWJAAR	: 2023/2024
BOUWWIJZE	: traditioneel gebouwd en pannengedekt
WOONOPPERVLAKTE	: ca. 239 m ²
EXTERNE BUITENRUIMTE	: ca. 64 m ²
INHOUD	: ca. 845 m ³
PERCEELSOPPERVLAKTE	: 738 m ²
ENERGIELABEL	: A++ (geldig tot 27 januari 2035)

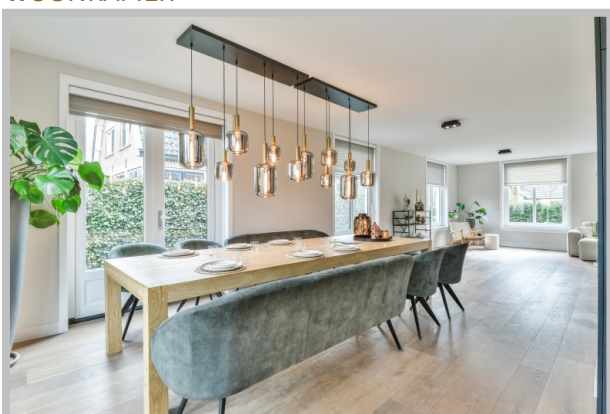




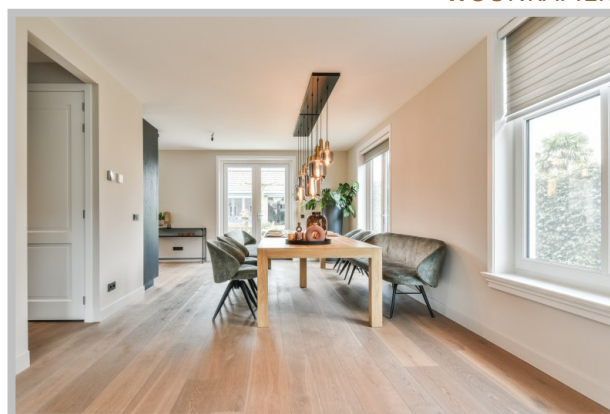
WOONKAMER



WOONKAMER



WOONKAMER



WOONKAMER

INDELING

BEGANE GROND

Via de zijentree komt u binnen in de royale hal, waar direct de ruimte en het afwerkingsniveau opvallen. Hier bevinden zich de garderobe, meterkast en het toilet met fontein.

Vanuit de hal loopt u door naar de indrukwekkende leefruimte, waar wonen en koken naadloos in elkaar overlopen. Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle en lichte woonkamer, terwijl aan de achterzijde de moderne woonkeuken is gesitueerd. Deze keuken is van alle gemakken voorzien en vormt het hart van de woning - een plek waar binnen en buiten samenkomen dankzij de openslaande deuren en zijdeur naar de tuin.

De gehele begane grond is afgewerkt met een massief houten vloer met vloerverwarming, wat zorgt voor een warme en luxe uitstraling.



KEUKEN





SLAAPKAMER



SLAAPKAMER



SLAAPKAMER



SLAAPKAMER

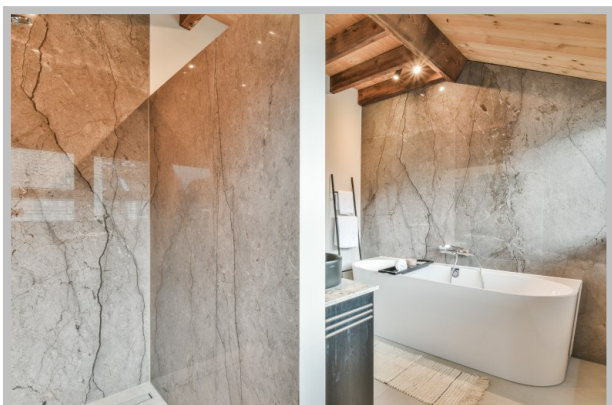
VERDIEPING

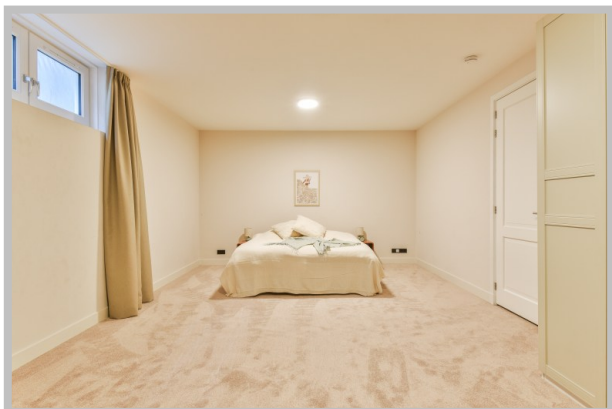
De trap in de hal leidt naar de ruime overloop op de verdieping. Ook hier is de afwerking consequent doorgevoerd met een massief houten vloer en vloerverwarming, wat zorgt voor eenheid en comfort.

De ouderslaapkamer bevindt zich aan de rustige achterzijde en is voorzien van praktische inbouwkasten. Daarnaast zijn er twee ruime, gelijkwaardige slaapkamers, ideaal als kinder- of werkkamer.

Alle kamers hebben een prachtig houten plafond met zicht tot in de nok, wat zorgt voor een bijzonder ruimtelijk gevoel. Centraal op de verdieping ligt de luxe badkamer, uitgerust met vloerverwarming, een ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel.

Tegenover de badkamer bevindt zich een separate wasruimte met toilet. Via de overloop is bovendien de bergzolder bereikbaar middels een vlizotrap.





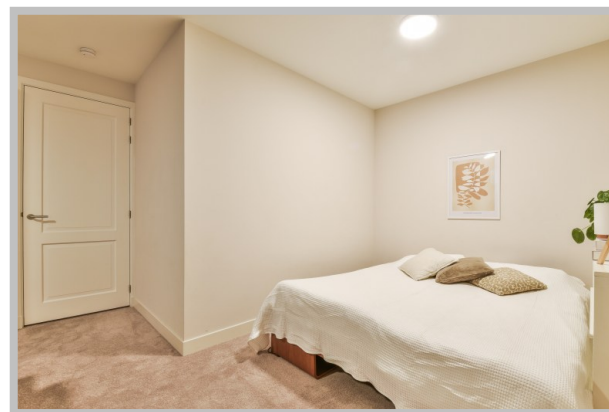
SLAAPKAMER



SLAAPKAMER



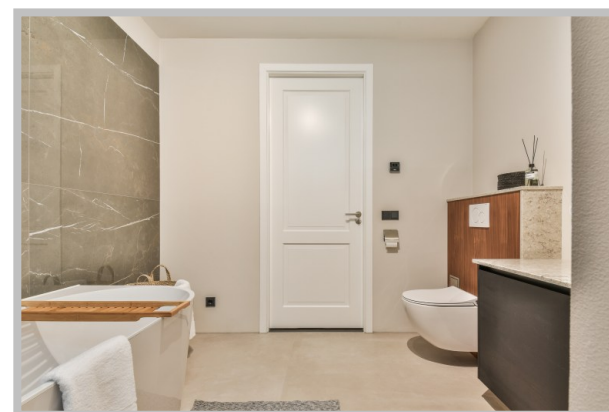
SLAAPKAMER



SLAAPKAMER



BADKAMER



BADKAMER

SOUTERRAIN

Vanuit de hal bereikt u het souterrain, waar een verrassend volwaardige extra woonlaag is gerealiseerd. De centrale hal biedt toegang tot de technische ruimte met warmtepomp en boiler.

Daarnaast bevinden zich hier twee zeer royale slaapkamers en een luxe badkamer, voorzien van een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Deze verdieping is perfect geschikt voor grotere kinderen, gasten of een werk-/hobbyruimte.



BIJGEBOUW

Het vrijstaande bijgebouw vormt een waardevolle aanvulling op het geheel. Met een oppervlakte van circa 64 m², volledige isolatie en vloerverwarming is dit een comfortabele en zelfstandige ruimte.

De indeling bestaat uit een leefruimte met keuken, een slaapkamer en een badkamer met douche en wastafelmeubel, aangevuld met een separaat toilet. Hierdoor is het bijgebouw uitermate geschikt als gastenverblijf, kantoor aan huis, praktijkruimte of mantelzorgwoning.



BIJZONDERHEDEN

- Hoogwaardig nieuw gebouwd (2023/2024)
- Volledig geïsoleerd en duurzaam uitgevoerd (gasloos)
- Warmtepomp, 16 zonnepanelen, vloerverwarming én vloerkoeling
- 5 slaapkamers en 2 badkamers
- Ideaal voor werken aan huis, mantelzorg of gastenverblijf
- Centrale ligging in Eemnes, nabij voorzieningen en uitvalswegen

Kortom

Een unieke combinatie van landelijke charme, moderne luxe en verrassend veel leefruimte.

Mocht u na het lezen van deze informatie niet meer kunnen wachten, neemt u dan contact op met ons kantoor en wij zullen een afspraak met u maken op een voor u geschikt moment. Wij kijken uit naar uw bezoek.

VRAAGPRIJS € 1.500.000,— 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, LAARDERWEG 40A

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: KVL/laarderweg40a



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
28	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Eemnes
	Huisnummer	Secde	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4363
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Beplanting		
Voor een versluisd uittreksel, geldend op 1 maart 2025. 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 databankrecht.			



Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

EEMNES, LAARDERWEG 40A

P

lattegrond



BEGANE GROND

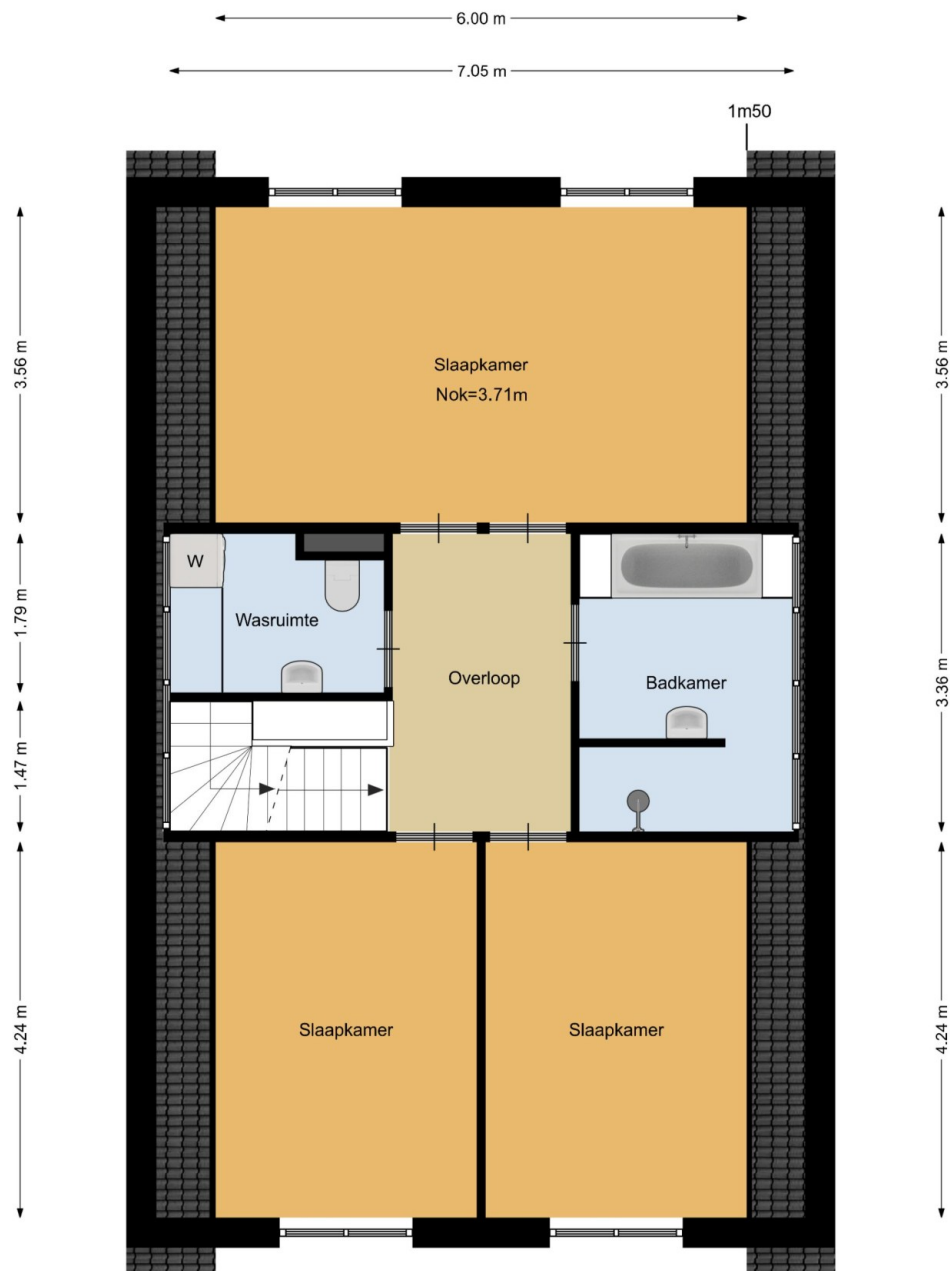
Aan deze tekening zijn geen rechten te ontle-



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

EEMNES, LAARDERWEG 40A

P
lattegrond



VERDIEPING

2.95 m 2.95 m
Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

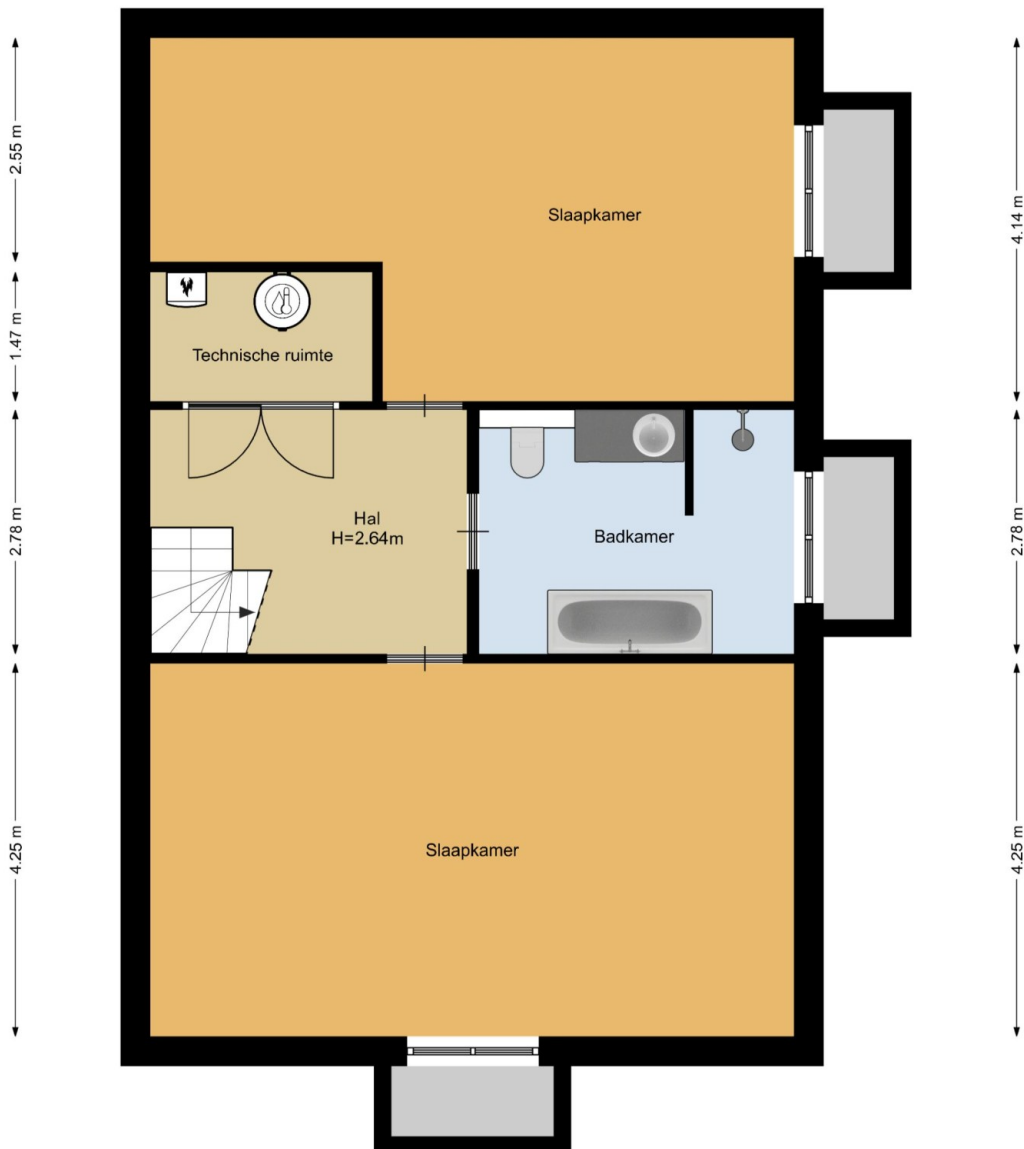


van der Waaij
makelaars & rentmeesters

EEMNES, LAARDERWEG 40A

P
lattegrond

7.34 m



SOUTERRAIN

3.61 m

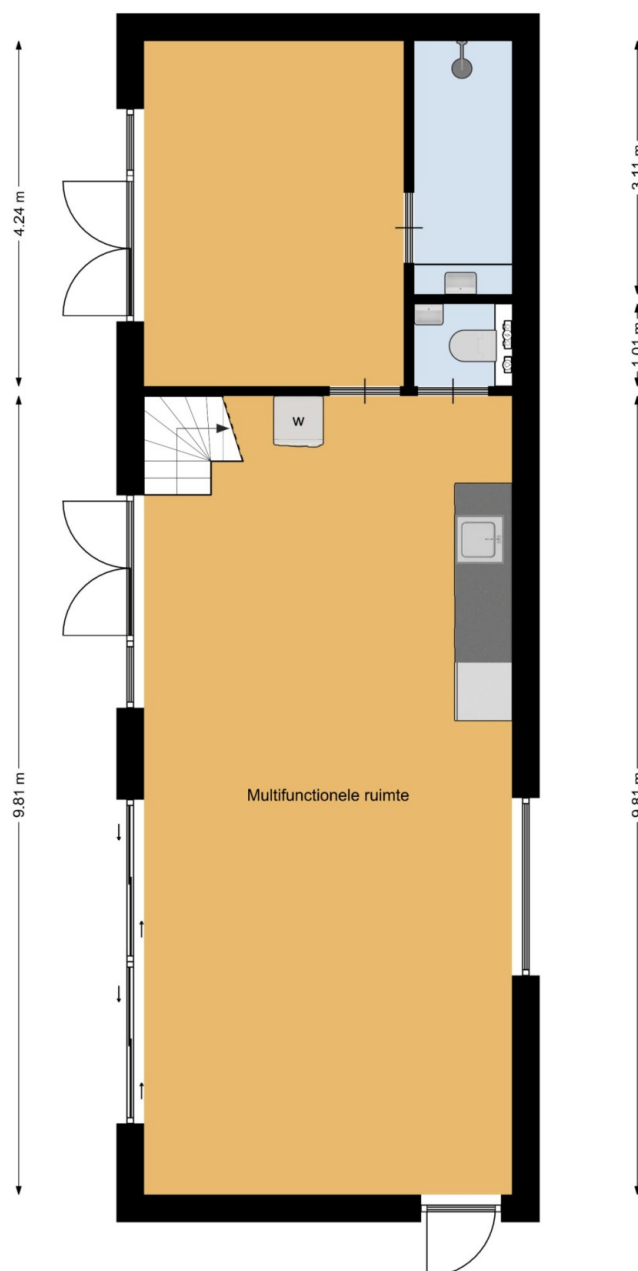
3.59 m

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen

7.34 m

EEMNES, LAARDERWEG 40A

P
lattegrond

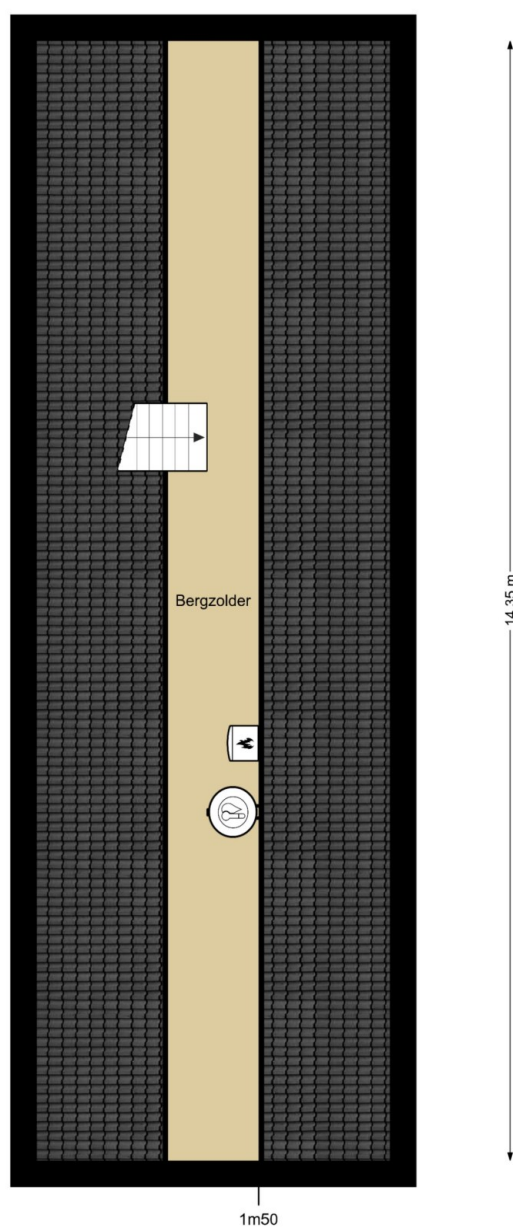


BIJGEBOUW BEGANE GROND

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

EEMNES, LAARDERWEG 40A

P
lattegrond

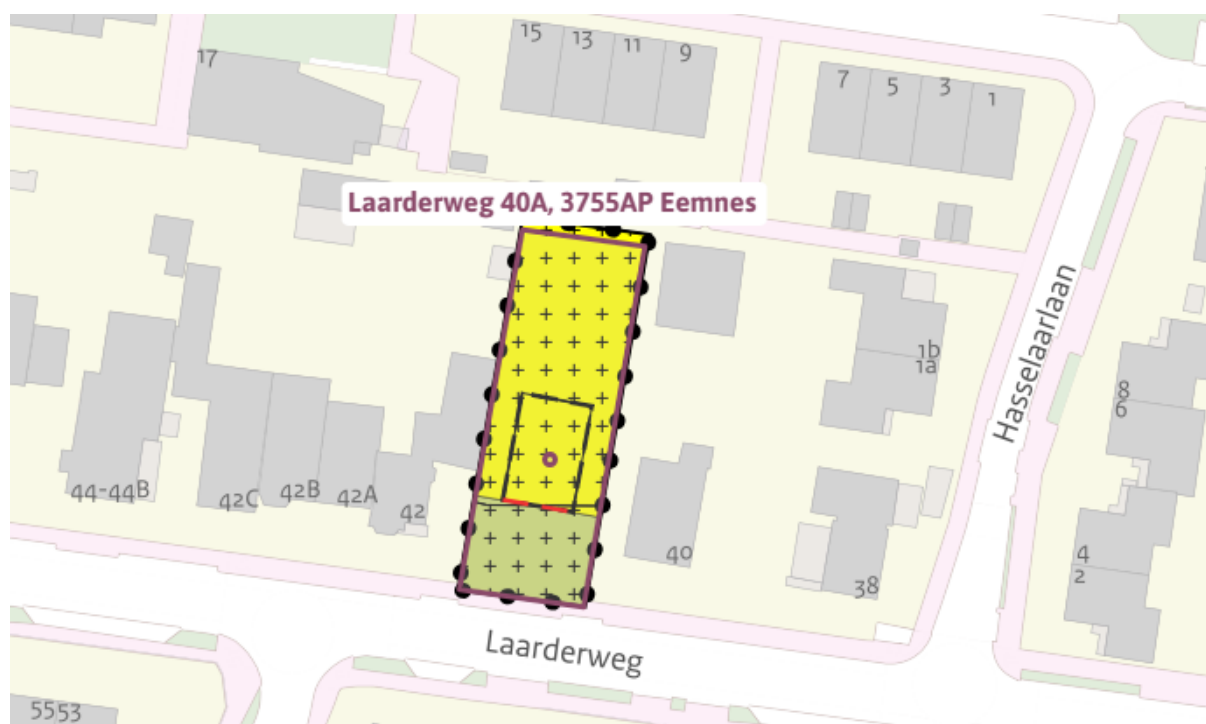


BIJGEBOUW BERGZOLDER

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

EEMNES, LAARDERWEG 40A

Bestemming



Laarderweg 40A

bestemmingsplan - Gemeente Eemnes

meer documentkenmerken ▼

vastgesteld 28-01-2019 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (4)

 **Tuin >**

 **Waarde - Archeologie middelhoge verwachting**

 **Waarde - Archeologie hoge verwachting >**

 **Wonen >**

Figuren (1)

 **gevellijn**

Maatvoeringen (2)

✓ **Maximum goothoogte (m) (1)**

 **Maximum goothoogte (m): 3**

✓ **Maximum bouwhoogte (m) (1)**

 **Maximum bouwhoogte (m): 8**

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen en water;

met de daarbij behorende

- c. bouwwerken.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. als woningtypen zijn toegestaan:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woning;
- c. ter plaatse van de 'gevellijn' mogen de voorgevels van hoofdgebouwen uitsluitend in de gevellijn worden gebouwd;
- d. 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.

4.2.2 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 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² 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;
- c. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan voor de voorgevel van het hoofdgebouw;
- d. indien niet in de erfscheiding wordt gebouwd bedraagt de afstand tot de erfscheiding ten minste 1 m;
- e. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt ten hoogste 5 m;
- f. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m en de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5 m;
- g. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- h. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m;
- i. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;

4.2.3 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.

4.3 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.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken voor zwembaden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor de bouw van zwembaden en de daarbij behorende afscheidingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- het zwembad dient achter de achtergevel van de woning te zijn gelegen;
- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient tenminste 3 m te bedragen;
- de oppervlakte van het zwembad mag ten hoogste 15% van de totale perceelsoppervlakte bedragen, met een maximum van 50 m²;
- het zwembad mag ten hoogste 0,2 m boven het maaiveld uitsteken;
- de afstand tussen het zwembad en de woning dient ten minste 2,5 m te bedragen.

4.4.2 Afwijken voor erfafscheidingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 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;

4.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

4.5.1 Bedrijfsuitoefening en beroeps- en dienstuitoefening aan huis

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:

- de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- 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 m²;
- het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
- het beroep of bedrijf alleen door de bewoner wordt uitgeoefend;
- er geen ingevalge de Wet milieubeheer vergunningplichtige activiteiten plaats vinden;
- er geen horeca en detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte detailhandel aan de bedrijfsuitoefening en/of beroeps- en dienstuitoefening.

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- in- en uitritten;

met de daarbij behorende

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

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

- op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- de bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de voorgevel en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m;
- carports zijn niet toegestaan.

3.2.2 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.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2:

- a. 3.2.1 onder b 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.

Artikel 5 Waarde - Archeologie hoge verwachting

5.1 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 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 blijkens 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.

5.2.2 Voorwaarden

In de situatie als bedoeld in lid 5.2.1 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.

5.2.3 Uitzonderingen

Lid 5.2.1 en lid 5.2.2 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 m², of;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

5.3.1 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, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 30 cm;
- b. heilwerkzaamheden 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;
- 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.

5.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop lid 5.2 van toepassing is, of;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 200 m², 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 ontgrondingsvergunning, of;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 Onderzoeksplicht

- a. De aanvrager van een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.3.1 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.

5.3.4 Voorwaarden

In de situatie als bedoeld in lid 5.3.3 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.

5.4 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.

Artikel 6 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 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 middelhoge verwachting' aangewezen gronden legt een KNA conform archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens 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.

6.2.2 Voorwaarden

In de situatie als bedoeld in lid 6.2.1 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.

6.2.3 Uitzonderingen

Lid 6.2.1 en lid 6.2.2 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 500 m², of;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiverkzaamheden kan worden geplaatst.

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

6.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Archeologie middelhoge 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 50 cm;
- b. heiverkzaamheden 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;
- 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.

6.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 6.3.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop lid 6.2 van toepassing is, of;

- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m², 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.

6.3.3 Onderzoeksplicht

- a. De aanvrager van een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.3.1 die betrekking heeft op de voor 'Vaarde - Archeologie middelhoge 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.

6.3.4 Voorwaarden

In de situatie als bedoeld in lid 6.3.3 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.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor 'Vaarde - Archeologie middelhoge 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.

EEMNES, LAARDERWEG 40A

Route



EEMNES, LAARDERWEG 40A

Voorwaarden

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 gebruiksooppervlakten 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 gebruiksooppervlakten. 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 onderzoeksplicht. 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.