



EEMNES, SCHOLEKSTER 95

IDEALE GEZINSWONING MET ZONNIGE TUIN EN ROYALE GARAGE

In een rustige en geliefde woonomgeving staat deze ruime HOEKWONING met aangebouwde GARAGE en twee BERGINGEN. De woning is gelegen op een ruim perceel en heeft een woonoppervlakte van ca. 151 m². Voorzien van 15 zonnepanelen uit 2021.

De begane grond is in 2021 volledig gerenoveerd—inclusief vloerverwarming— en biedt een royale, open leefruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de luxe leefkeuken met wandopstelling en schiereiland, voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur en een stijlvol betonstuc werkblad. De sfeervolle woonkamer beschikt over een houtkachel en een volledig glazen pui met schuifdeuren naar de tuin. De trap is gesitueerd in de woonkamer en vorm hiermee een centraal element in de ruimte.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers. De badkamer is efficiënt ingericht met ruime inloofdouche, toilet en wastafel. De tweede verdieping verrast met een royale zolderkamer, perfect als extra slaapkamer of hobbyruimte/kantoor. Daarnaast zijn er ook een aparte was- én strijkkamer op deze etage.

Met een zonnige tuin op het zuiden, voorzien van diverse zitgedeelte—zowel overdekt als in de open lucht— en een royale garage met meerdere toegangen, vormt dit een ideale plek voor gezinnen die liefhebber zijn van ruimte en buitenleven.

De aangebouwde garage is een groot pluspunt: niet alleen ruim van opzet, maar ook voorzien van water, elektra en diverse toegangsdeuren, wat extra mogelijkheden biedt voor opslag of een hobby-ruimte. Of u nu een groot gezin heeft, extra opslagruimte zoekt of wilt sleutelen aan uw oldtimer, hier kan het allemaal.

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 nabij gelegen 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	: 1975
BOUWWIJZE	: traditioneel gebouwd en pannengedekt
WOONOPPERVLAKTE	: ca. 151 m ²
OVERIG INPANDIGE RUIMTE	: ca. 40 m ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	: ca. 13 m ²
INHOUD	: ca. 625 m ³
PERCEELSOPPERVLAKTE	: 301 m ²
ENERGIELABEL	: C geldig tot 17 juli 2030





ENTREEHAL



KEUKEN



KEUKEN



KEUKEN

INDELING

BEGANE GROND

De entreehal is stijlvol en praktisch ingericht, met een maatwerk gaderobe kast klein zitje om de schoen aan te trekken de toegang naar het moderne toilet welke is voorzien met een modern vrij-hangend toilet, urinoir en fonteintje. Tevens vanuit de hal is er een interne toegang tot de inpandige berging met doorloop naar de garages

Vanuit de entreehal bereikt u een royale en open leefruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de luxe leefkeuken, uitgevoerd met een wandopstelling en een schiereiland met overstek voor barkrukken – een ideale plek om te koken én te borrelen. Het aanrecht is afgewerkt met stijlvol betonstuc. Voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem, vaatwasser, inbouw koffiemachine en een combi oven-magnetron.

Aansluitend aan de keuken is de sfeervolle woonkamer mét eethoek gesitueerd. De woonkamer is voorzien van een houtkachel en staat dankzij de volledig glazen achtergevel met grote schuifdeuren in directe verbinding met de tuin, wat zorgt voor een prachtige lichtinval. De open trap naar de verdieping is in de woonkamer geplaatst en vormt een centraal element in de ruimte.

De gehele begane grond is, met de verbouwing in 2021, voorzien van vloerverwarming in inbouwspots.



WOONKAMER





WOONKAMER





SLAAPKAMER



SLAAPKAMER



SLAAPKAMER



BADKAMER

INDELING

EERSTE VERDIEPING

De vaste trap brengt u naar de overloop, die toegang geeft tot een drietal slaapkamers en badkamer.

Er is een ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning, voorzien van vaste kastenwand. De andere slaapkamers zijn eveneens goed van formaat en ook voorzien van een inbouwkast. Er is een airco-unit gesitueerd op één van de slaapkamers, deze kan de gehele verdieping koelen op een warme zomerdag.

De efficiënt ingedeelde badkamer is praktisch en stijlvol ingericht. De ruimte beschikt over een comfortabele inloofdouche met inbouwdouche, een toilet en een royaal wastafelmeubel. De spiegels bieden daarnaast extra opbergruimte, waardoor functionaliteit en een strakke uitstraling perfect samenkomen. Ook is de badkamer voorzien van elektrische vloerverwarming.

INDELING

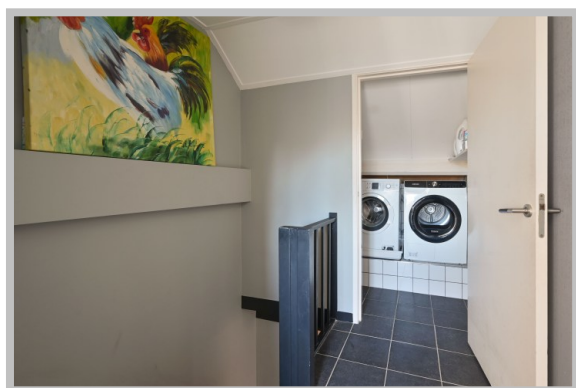
TWEEDE VERDIEPING

De zolderverdieping is ruim en praktisch ingedeeld. Over vrijwel de gehele breedte van de achtergevel is een dakkapel met inbouwspots geplaatst, wat zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval. Vanaf de overloop bevindt zich aan de linkerzijde een separate was- en droogruimte, terwijl aan de rechterzijde een praktische strijkkamer is ingericht.

Aansluitend bereikt u de vierde slaapkamer, voorzien van een vaste maatwerk kastenwand, een airco-unit en extra bergruimte achter de knieschotten.



SLAAPKAMER



WASKAMER



STRIJKKAMER



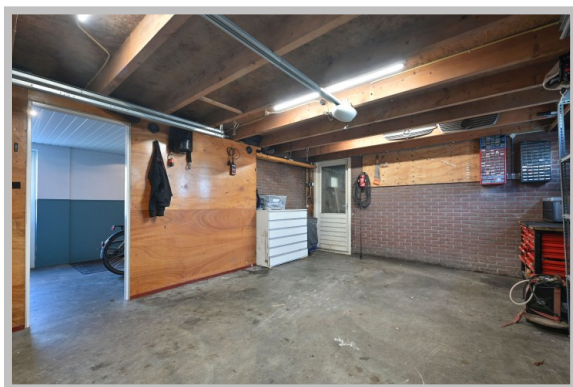
FIETSENBERGING

INDELING

GARAGE EN BERGINGEN

De woning beschikt over een zeer ruime garage en maar liefst twee bergingen, allen voorzien van elektra, water, steensmuren en gestorte betonvloeren. De eerste berging is ingericht als fietsenberging, voorzien van inbouwspots en is bereikbaar vanuit de entreehal. Daarnaast beschikt deze ruimte ook over een eigen toegang vanuit de voortuin.

Aansluitend bereikt u de ruime garage met elektrische roldeur, geschikt voor het stallen van een auto of het creëren van extra opslagruimte. Vanuit de garage is tevens de tweede berging bereikbaar, welke is uitgevoerd met een kiep-kantel deur met loopdeur, en is daarmee ook ideaal voor bijvoorbeeld tuinmateriaal of extra bergruimte.



GARAGE



GARAGE



ACHTERTUIN

BESCHRIJVING

TUIN

De zonnige achtertuin is gelegen op het zuiden en fraai aangelegd met terrastegels, groene borders en diverse sfeervolle zithoeken, waardoor er altijd een fijne plek is om te genieten van zon of schaduw. Aan de zijkant van de woning bevindt zich een serre met glazen schuifpui, ideaal om in het vroege voorjaar te kunnen genieten van de zon. Bij de serre is tevens een hout-hok gesitueerd.

Daarnaast beschikt de tuin over een beregningsinstallatie en overkapping met jacuzzi, wat bijdraagt aan een luxe en ontspannen buitenbeleving.

PLUSPUNTEN OP EEN RIJ

- Ideale gezinswoning met 4 slaapkamers, garage en ruimvoldoende bergruimte
- Begane grond volledig gerenoveerd in 2021
- Aparte wasruimte en strijkkamer
- Royale tuin op het zuiden, met diverse zithoeken
- Voorzien van 15 zonnepanelen uit 2021
- Rustige en geliefde woonomgeving, met alle voorzieningen in de buurt

Bent u nieuwsgierig geworden? Neem snel contact op voor een bezichtiging!

VRAAGPRIJS € 775.000,— 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).



SERRE MET HOUTHOK





van der Waaij
makelaars & rentmeesters

EEMNES, SCHOLEKSTER 95

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Scholekster 95



12345 25	Deze kaart is noordgericht. Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Eemnes
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	A
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3291
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 maart 2026. 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.	



Van deze tekening zijn geen rechten te ontleenen.

EEMNES, SCHOLEKSTER 95

P
lattegrond

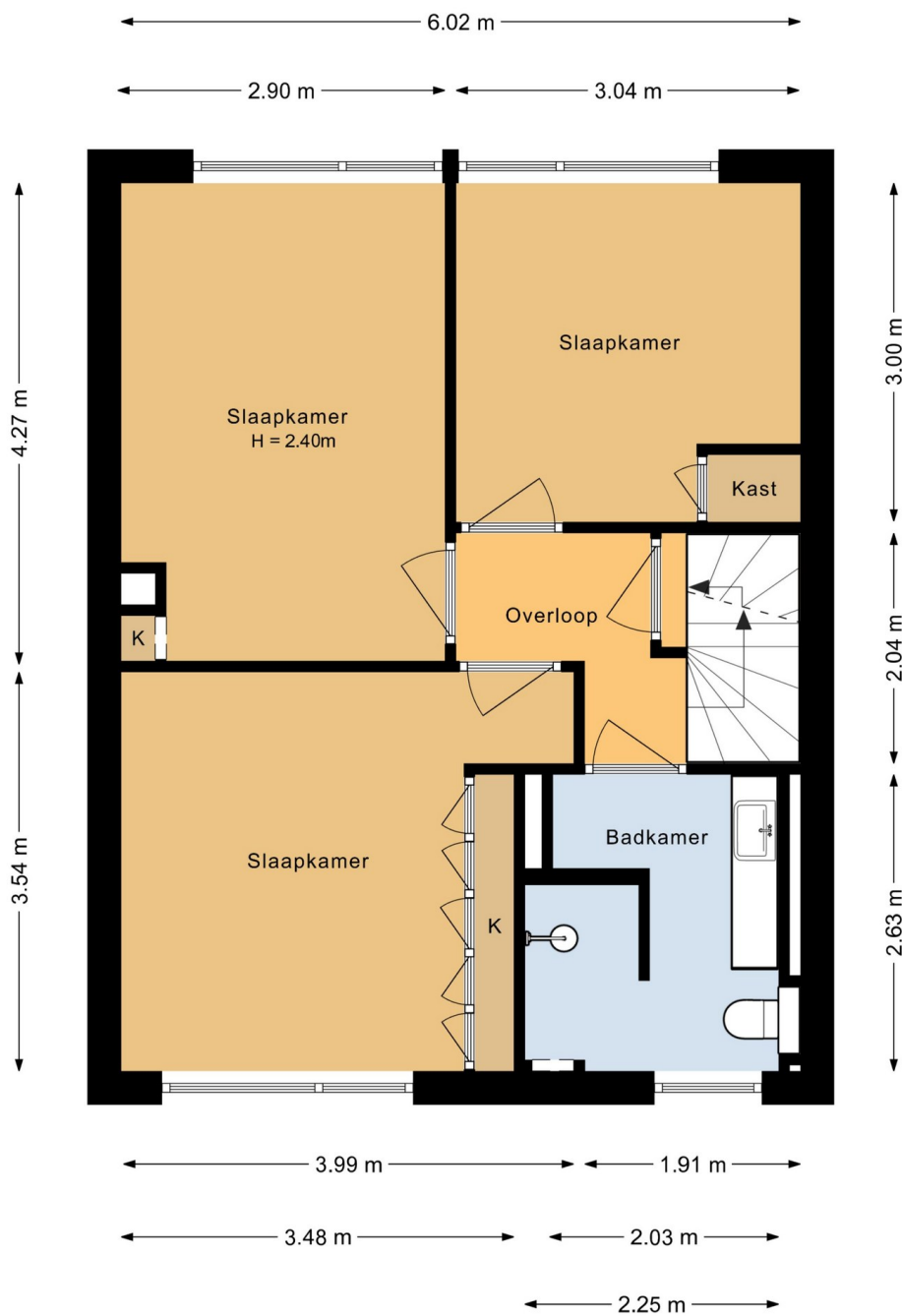


BEGANE GROND

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontfen

EEMNES, SCHOLEKSTER 95

P
lattegrond



EERSTE VERDIEPING

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontfen

EEMNES, SCHOLEKSTER 95

P
lattegrond

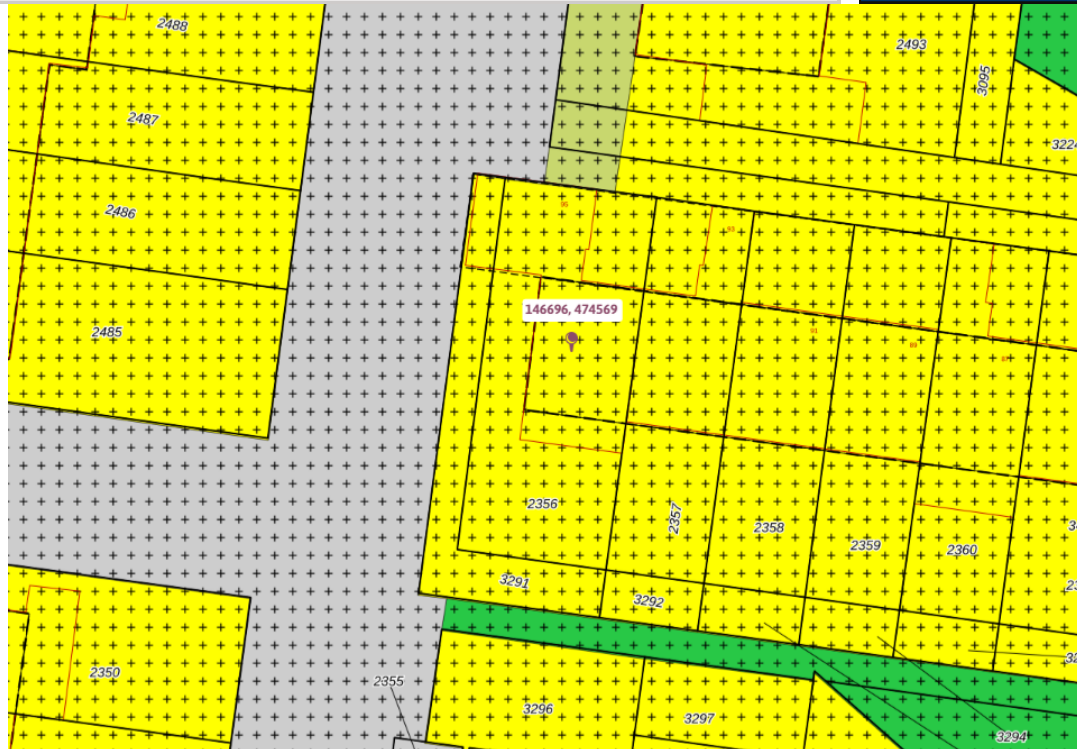


TWEDE VERDIEPING

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontfenen



Bestemming



Maximum bouwhoogte (m): 10

19-03-2025, 17:07

Kern Eemnes: Artikel 17 Wonen

Artikel 17 Wonen

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

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. woonwagenstandplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
- 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 'woonwagenstandplaats' 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 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd of onoverdekt dient te zijn;

19-03-2025, 17:07

Kern Eemnes: Artikel 17 Wonen

- 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. 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 m² op het bouwperceel wordt overschreden;
- e. indien niet in de erfscheiding wordt gebouwd bedraagt de afstand tot de erfscheiding 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 m²;
- 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:

19-03-2025, 17:07

Kern Eemnes: Artikel 17 Wonen

17.5.1 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:

- 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 m²;
- 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 m².

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 m².

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 m²;
- b. de oppervlakte ten behoeve van paardenhouderij ten hoogste 100 m² 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

Artikel 18 Waarde - Archeologie hoge verwachting

[18.1 Bestemmingsomschrijving](#)

[18.2 Bouwregels](#)

[18.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden](#)

[18.4 Wijzigingsbevoegdheid](#)

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 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.

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



van der Waaij

makelaars & rentmeesters

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. 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.

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 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.

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 bij 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.



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

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.

EEMNES, SCHOLEKSTER 95

Route



Scan de bovenstaande QR-code voor een directe routebegeleiding naar het adres!

EEMNES, SCHOLEKSTER 95

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 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.