



EEMNES, HASSELAARLAAN 38

RUIME TWEE-ONDER-EEN KAPWONING MET MAAR LIEFST 7 SLAAPKAMERS

Royale twee-onder-een-kapwoning met zeven slaapkamers, twee badkamers, parkeergelegenheid op eigen terrein en een verzorgde, diepe achtertuin. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond biedt de woning bovendien uitstekende mogelijkheden voor levensloopbestendig wonen en mantelzorg.

Op een bijzonder aangename locatie in Eemnes, aan een rustige en lommerrijke laan met uitsluitend bestemmingsverkeer, bevindt zich deze royale twee-onder-een-kapwoning met een woonoppervlakte van circa 178 m². De woning kenmerkt zich door haar royale maatvoering, de vele grote raampartijen en de verrassend veelzijdige indeling.

Door de aanwezigheid van de zeven slaapkamers en twee badkamers biedt de woning volop ruimte aan een groot gezin. Bijzonder is de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Hierdoor is gelijkvloers slapen en baden mogelijk en leent de woning zich uitstekend voor **levensloopbestendig** wonen. Daarnaast biedt deze indeling mogelijkheden voor bijvoorbeeld mantelzorg, inwonende ouders of een andere vorm van wonen met meerdere generaties onder één dak.

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 – Website: www.waaijmakelaars.nl

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving, op korte afstand van diverse dagelijkse voorzieningen. Scholen, winkels, horeca en sportfaciliteiten bevinden zich in de nabije omgeving. Het Huis van Eemnes vormt een belangrijk sociaal en cultureel middelpunt van het dorp. Hier zijn tal van verenigingen en clubs gevestigd en vindt u onder andere een brasserie, bibliotheek, Volksuniversiteit en theater. Daarnaast worden er gedurende het jaar verschillende lezingen, workshops en andere activiteiten georganiseerd.

Ook de omliggende plaatsen Laren, Blaricum, Baarn en Hilversum zijn eenvoudig bereikbaar. Hier vindt u een uitgebreid winkelaanbod, voortgezet onderwijs en een ruime keuze aan restaurants en terrassen. De bos- en heidegebieden in de omgeving bieden daarnaast volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en recreëren. Dankzij de nabijgelegen uitvalswegen A1 en A27 zijn steden als Amsterdam, Utrecht en Amersfoort uitstekend bereikbaar. Daarmee combineert Eemnes het rustige en dorpse karakter met een bijzonder centrale ligging.

KENMERKEN

BOUWJAAR	: 1974
BOUWWIJZE	: traditioneel gebouwd en pannengedekt
WOONOPPERVLAKTE	: ca. 178 m ²
OVERIG INPANDIG	: ca. 7 m ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	: ca. 5 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	: ca. 5 m ²
INHOUD	: ca. 621 m ³

PERCEELSOPPERVLAKTE : 250 m²

ENERGIELABEL : B geldig tot 30 juni 2035





ENTREE



WOONKAMER



WOONKAMER



WOONKAMER

INDELING

BEGANE GROND

Via de entree bereikt u de ruime hal met meterkast, toiletruimte met fontein en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal geven dubbele deuren toegang tot de royale L-vormige living.

De woonkamer is ruim van opzet en biedt door haar indeling verschillende mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zit- en eethoek. De grote raampartijen zorgen voor een bijzonder prettige lichtinval en dragen bij aan het open karakter van de leefruimte. Het vele daglicht en het groene uitzicht aan de achterzijde zorgen voor een aangename verbinding tussen binnen en buiten.

Aansluitend bevindt zich de keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een vaatwasser, combi oven, koelkast en een kokend waterkraan. Vanuit de keuken is de praktische wasruimte/bijkeuken bereikbaar. Deze ruimte beschikt tevens over een toegang tot de achtertuin en vormt de verbinding met het slaap- en badkamergedeelte op de begane grond.



KEUKEN





SLAAPKAMER & BADKAMER
BEGANE GROND

INDELING

De slaapkamer op de begane grond vormt een belangrijk en onderscheidend onderdeel van de woning. Vanuit deze kamer is de aangrenzende badkamer direct bereikbaar. De badkamer is uitgevoerd met een douche, wastafel en toilet en beschikt over een lichtstraat, waardoor ook hier aangenaam daglicht binnenvalt.

De combinatie van een volwaardige slaapkamer en badkamer op de begane grond maakt het mogelijk om geheel gelijkvloers te slapen en te baden. Daarmee is de woning niet alleen geschikt voor een groot gezin, maar ook bijzonder interessant voor bewoners die vooruit willen kijken naar de toekomst.



SLAAPKAMER



SLAAPKAMER



SLAAPKAMER



SLAAPKAMER

INDELING

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevindt zich de overloop met trapopgang naar de tweede verdieping. Aan de voorzijde zijn twee goede slaapkamers. De derde slaapkamer de “master bedroom” bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van vaste kasten.

Eveneens aan de achterzijde bevindt zich de complete en moderne badkamer voor deze etage. Deze is royaal uitgevoerd met een ligbad, separate douche, dubbele wastafel in meubel, toilet en design radiator.



BADKAMER





ZOLDERKAMER



ZOLDERKAMER



ZOLDERKAMER



TOILET EN WASTAFEL

INDELING

TWEDE VERDIEPING

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers bereikbaar. De slaapkamer aan de voorzijde en de overige slaapkamers beschikken over praktische vaste kastruimte.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separate toiletruimte met fontein. Vanuit deze ruimte is de berging met de cv-installatie bereikbaar.



VOORTUIN



ACHTERTUIN



ACHTERTUIN

BESCHRIJVING

TUIN & PARKEREN

De woning beschikt over een verzorgde voor- en achtertuin. De circa 10 meter diepe achtertuin biedt een goede mate van privacy, veel groen en voldoende ruimte om op verschillende momenten van de dag van de zon te genieten.

Het aanwezige terras biedt een prettige plek voor een royale tuinset of eettafel. Via de oprit naast de woning is tevens de berging bereikbaar.

Op de eigen oprit is voldoende ruimte voor het parkeren van **twee auto's**.

PLUSPUNTEN OP EEN RIJ

- Maar liefst zeven slaapkamers;
- Twee badkamers;
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Zeer geschikt als basis voor levensloopbestendig wonen;
- Mogelijkheden voor mantelzorg
- Vier toiletten verdeeld over de woning;
- Veel natuurlijke lichtinval
- Verzorgde voor- en achtertuin;
- Energielabel B;
- Voorzien van vloer-, spouw- en dakisolatie;
- Geheel voorzien van dubbel glas;

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

VRAAGPRIJS € 875.000,— 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, HASSELAARLAAN 38

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hasselaarlaan 38



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Eemnes
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2239
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 23 juni 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.			



Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

EEMNES, HASSELAARLAAN 38

P
lattegrond

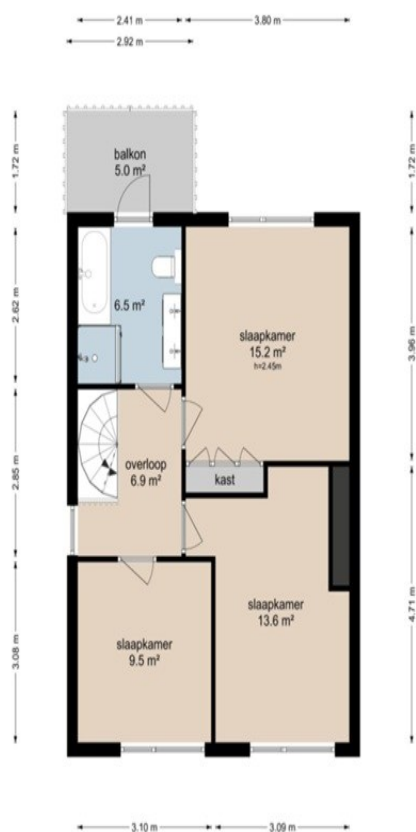


BEGANE GROND

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

EEMNES, HASSELAARLAAN 38

P
lattegrond



EERSTE VERDIEPING

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

EEMNES, HASSELAARLAAN 38

P
lattegrond



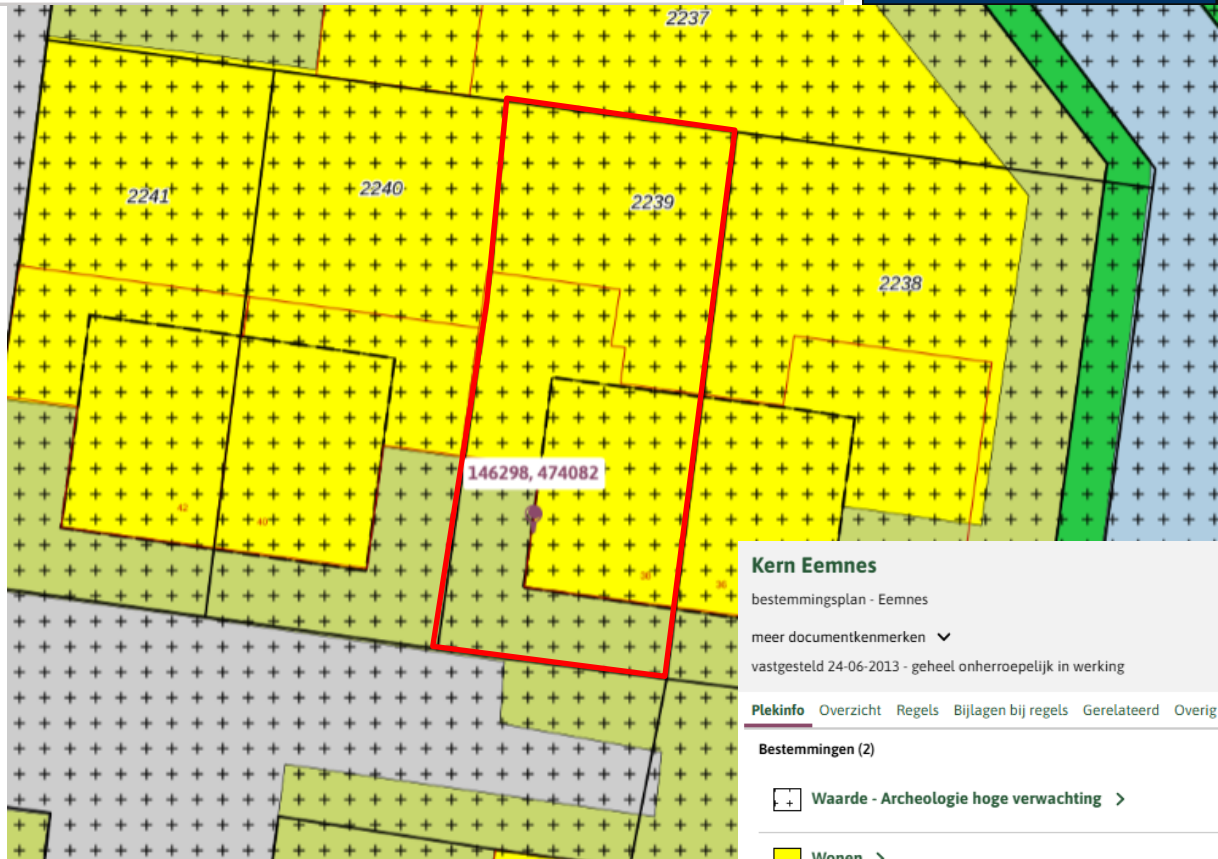
TWEEDE VERDIEPING



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

EEMNES, HASSELAARLAAN 38

Bestemming



Kern Eemnes

bestemmingsplan - Eemnes

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 24-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Gerelateerd Overig

Bestemmingen (2)

☐ Waarde - Archeologie hoge verwachting >

☒ Wonen >

☐ Tuin >

Bouwaanduidingen (1)

☐ twee-aaneen

Bouwvlakken (1)

☐ bouwvlak

Maatvoeringen (2)

▾ Maximum goothoogte (m) (1)

☐ Maximum goothoogte (m): 6

▾ Maximum bouwhoogte (m) (1)

☐ 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.

19-03-2025, 17:08

Kern Eemnes: Artikel 13 Tuin

Artikel 13 Tuin

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

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.

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.

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;
- 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 ontgrondingsvergunning, 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.

EEMNES, HASSELAARLAAN 38

Route



EEMNES, HASSELAARLAAN 38

Voorwaarden

Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaak heeft een informatieplicht. Dit houdt in 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 zijn via het Move-account onder andere de verkoopvragenlijst, eigendomsinformatie en overige relevante documenten beschikbaar gesteld. In geval van serieuze belangstelling adviseren wij u deze stukken zorgvuldig door te nemen, zodat u inzicht krijgt in onder meer erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Ook de "lijst van roerende zaken" wordt via het Move-account beschikbaar gesteld.

Toelichtingsclausule NEN2580

De vermelde gebruiksooppervlakten zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen. Verschillen in meetuitkomsten blijven echter mogelijk, bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Onderzoeksplicht

De informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Koper dient zelf onderzoek te verrichten naar alle zaken die voor hem van belang zijn en wordt geacht de via het Move-account verstrekte informatie zorgvuldig te hebben bestudeerd.

Bij verbouwingsplannen adviseren wij een deskundige, zoals een aannemer, architect of constructeur, in te schakelen. Daarnaast ligt er een verantwoordelijkheid bij koper ten aanzien van informatie die opvraagbaar is bij gemeente en andere openbare instanties. Het kan verstandig zijn zich te laten begeleiden door een eigen aankopend makelaar.

Financiering/hypotheek

Wij adviseren u vóór het uitbrengen van een bod inzicht te hebben in uw financiële mogelijkheden. Een financieel specialist kan u hierbij begeleiden en adviseren. Desgewenst kan Van der Waaij Makelaars en Rentmeesters u in contact brengen met een onafhankelijk adviseur.

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 en bieden

Biedingen kunnen via het Move-account worden uitgebracht, eventueel onder voorbehoud van financiering of bouwkundige keuring. Een uitgebrachte bieding verplicht verkoper niet tot verkoop. Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht van gunning voor en kan besluiten met meerdere partijen tegelijkertijd te onderhandelen. Een koopovereenkomst komt pas tot stand nadat koper en verkoper de koopovereenkomst schriftelijk hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).

Waarborgsom of bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat koper een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft ter hoogte van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Privacy

Persoonsgegevens die via het Move-account of tijdens het aankoopproces worden verstrekt, worden verwerkt conform de geldende privacywetgeving.

Vragen

Heeft u vragen of wenst u nadere informatie, dan kunt u uiteraard contact opnemen met ons kantoor.