



EEMNES, NIEUWEWEG 5

UITSTEKEND ONDERHOUDEN VILLA IN EEN ZEER GELIEFD GEDEELTE VAN EEMNES

Ruimte, comfort en een prachtige ligging komen samen in deze uitstekend onderhouden vrijstaande VILLA met vrijstaande stenen GARAGE, maar liefst 8 slaapkamers en 3 badkamers, energielabel A en een fraai aangelegde tuin.

Met een woonoppervlakte van maar liefst 327 m², een vrijstaande garage van ruim 25 m², een perceel van 574 m², 35 zonnepanelen, energielabel A en een oprit voor ca. 3 auto's, biedt deze woning alles wat een moderne gezinswoning zich kan wensen. De royale leefruimten, de praktische indeling en het hoge afwerkingsniveau zorgen voor optimaal wooncomfort. Een woning waar ruimte, rust en duurzaamheid op een aantrekkelijke manier samenkomen!

Door de unieke ligging zijn zowel het centrum van Eemnes als het gezellig centrum van Laren binnen enkele (fiets)minuten te bereiken.

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

Eemnes is geliefd vanwege het dorpse karakter, de centrale ligging en de uitstekende bereikbaarheid. Het charmante dorp biedt een aantrekkelijk voorzieningenniveau met winkels, scholen, sportverenigingen en gezellige horecagelegenheden. Bovendien bevinden natuurgebieden zoals de Gooise heide, het Eemmeer en de Utrechtse Heuvelrug zich op korte afstand. Dankzij de nabijgelegen uitvalswegen A1 en A27 zijn steden als Amsterdam, Utrecht, Amersfoort en Hilversum snel bereikbaar. Daarnaast zorgt de in Eemnes aanwezige HOV-halte voor snelle en frequente busverbindingen richting Hilversum, Huizen, Almere en Amsterdam Zuidoost. Hierdoor bent u ook zonder auto uitstekend verbonden met de regio. Eemnes combineert daarmee het beste van twee werelden: rustig wonen in het groen met de Randstad binnen handbereik.

KENMERKEN

BOUWJAAR : 2000
BOUWWIJZE : traditioneel gebouwd en pannengedekt

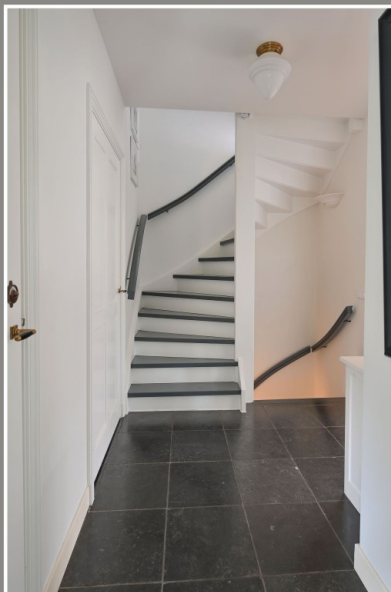
WOONOPPERVLAKTE : ca. 327 m²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE : ca. 9 m²
EXTERNE BERGRUIMTE : ca. 25 m²
INHOUD : ca. 1.148 m³
PERCEELSOPPERVLAKTE : 574 m²

ENERGIELABEL : A geldig tot 20 augustus 2036





ENTREE





LEEFKEUKEN



LEEFKEUKEN



LEEFKEUKEN



EETHOEK

INDELING

BEGANE GROND

Via de entreehal betreedt u de ruime ontvangsthal, voorzien van een donkere plavuizenvloer met vloerverwarming, een separaat toilet met fontein, een fraaie houten trapopgang en toegang tot de tussenhal met zijentree.

De royale, landelijke leefkeuken vormt een belangrijk onderdeel van deze smaakvolle woning en is uitgerust met een 5-pits gasfornuis met dubbele oven, vaatwasser, inbouw magnetron en dubbele spoelbak. Het geheel wordt compleet gemaakt door een stijlvol granieten aanrechtblad en een ruime bar, die naadloos overloopt in een praktisch bureau.

Centraal op de begane grond bevindt zich de sfeervolle eethoek, voorzien van een prachtige houten vloer. Vanuit hier loopt de ruimte naadloos over in de zeer royaal opgezette living, waar de sfeervolle open haard en karakteristieke erker direct in het oog springen. Dankzij de vele raampartijen valt er volop daglicht naar binnen. Openslaande deuren zorgen voor een directe verbinding met de fraai aangelegde tuin.



LIVING



MULTIFUNCTIONELE RUIMTE



SLAAPKAMER



HAL



BADKAMER ENSUITE

INDELING

SOUTERRAIN

Het royale souterrain biedt een verrassende hoeveelheid extra leef- en gebruiksruimte en is dankzij de PVC-vloer met vloerverwarming bijzonder comfortabel. Vanuit de ruime hal, voorzien van praktische inbouwkasten, zijn drie vertrekken bereikbaar. De kamers beschikken allemaal over inbouwspots en grote koekoeksramen, waardoor ook hier volop daglicht binnenvalt. Dankzij de prettige plafondhoogte, de afwerking en de aanwezige voorzieningen voelt het souterrain dan ook als een volwaardige extra woonlaag.

De eerste ruimte is multifunctioneel ingericht en beschikt over een eigen wastafel. In combinatie met de aangrenzende berging biedt deze kamer volop mogelijkheden. Zo kan de ruimte uitstekend worden gebruikt als extra slaapkamer, hobbyruimte, werkkamer of televisiekamer.

Daarnaast bevindt zich hier een ruime slaapkamer met een badkamer ensuite. De badkamer is compleet uitgevoerd met een wastafelmeubel, douchecabine, toilet en designradiator.

De derde kamer is momenteel ingericht als sport- en wellnessruimte en beschikt over een sauna en inloopdouche. Een heerlijke plek om thuis te sporten en te ontspannen, maar uiteraard ook een ruimte die naar eigen wens kan worden benut. Kortom: een souterrain dat niet alleen praktische extra ruimte biedt, maar daadwerkelijk een volwaardige uitbreiding van de woning vormt.



SPORT- EN WELLNESSRUIMTE



SLAAPKAMER



SLAAPKAMER



BADKAMER



SLAAPKAMER/KANTOOR

INDELING

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers, een separaat toilet en een royale badkamer. De gehele verdieping wordt verwarmd middels radiatoren. De slaapkamers kennen een verzorgde afwerking met ofwel vloerbedekking of een houten vloer.

Eén van de slaapkamers is momenteel in gebruik als kantoor en biedt dankzij de diverse inbouwkasten volop praktische bergruimte. De centraal gelegen badkamer is uitgevoerd met een dubbel wastafelmeubel, een douchecabine en een royaal bubbelbad.

De vierde slaapkamer vormt een bijzonder ruime master-bedroom en beschikt over meerdere inbouwkasten en een eigen balkon op het zuiden. Daarnaast is deze kamer uitgerust met een luxe badkamer ensuite, compleet met een dubbel wastafelmeubel, een ruime inloopdouche en toilet.



MASTER-BEDROOM MET BADKAMER ENSUITE



INDELING

TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap wordt de tweede verdieping bereikt. Deze verdieping is volledig tot in de nok open-gewerkt, waardoor een bijzonder ruimtelijk gevoel en veel extra volume ontstaat. Op de overloop bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Aan weerszijden van de overloop bevinden zich twee volwaardige slaapkamers. Beide vertrekken zijn voorzien van vloerbedekking, dakramen en radiatoren. In één van de slaapkamers is een praktische kastruimte aanwezig waarin de technische installaties zijn ondergebracht, waaronder de cv-ketel van Remeha, een ATAG comfortboiler en de omvormer van de zonnepanelen.



VRIJSTAANDE GARAGE





ACHTERTUIN



ACHTERTUIN



ACHTERTUIN

TUIN

De woning beschikt over een ruime oprit en biedt plaats voor ca. 3 auto's. De gehele tuin rondom de woning is luxe aangelegd.

De achtertuin beschikt over meerdere terrassen, een sfeervolle houten overkapping met pannendak en diverse groene borders. De tuin is volledig voorzien van een automatische beregeningsinstallatie, zowel voor het gazon als de borders, en beschikt daarnaast over sfeervolle tuinverlichting.

In het verlengde van de oprit bevindt zich tevens een charmante vrijstaande stenen garage met pannendak. De garage is voorzien van elektra en water en beschikt over een betonnen vloer en een praktische houten vliering. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, fietsen en/of tuinbenodigdheden.

Kortom: een woning waar ruimte, comfort en een fijne woonomgeving perfect samenkomen. De huidige eigenaren zijn de eerste bewoners en hebben hier de afgelopen 26 jaar met veel plezier gewoond. Met liefde en zorg hebben zij van deze woning jarenlang hun thuis gemaakt. Nu is het tijd voor een nieuwe eigenaar om hier een eigen hoofdstuk te beginnen en te genieten van alles wat deze heerlijke woning te bieden heeft.

Gunning voorbehouden aan verkoper.

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).



VOORTUIN



EEMNES, NIEUWEWEG 5

Kadaster

Kadastrele kaart

Uw referentie: Eemnes



12345	Deze kaart is noodgemaakt	Schaal 1: 500	
26	Perceelnummer	Kadastrele gemeente	Eemnes
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3003
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Beplanting		

Voor een eenduidend overzicht, geldend op 18 juni 2025.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

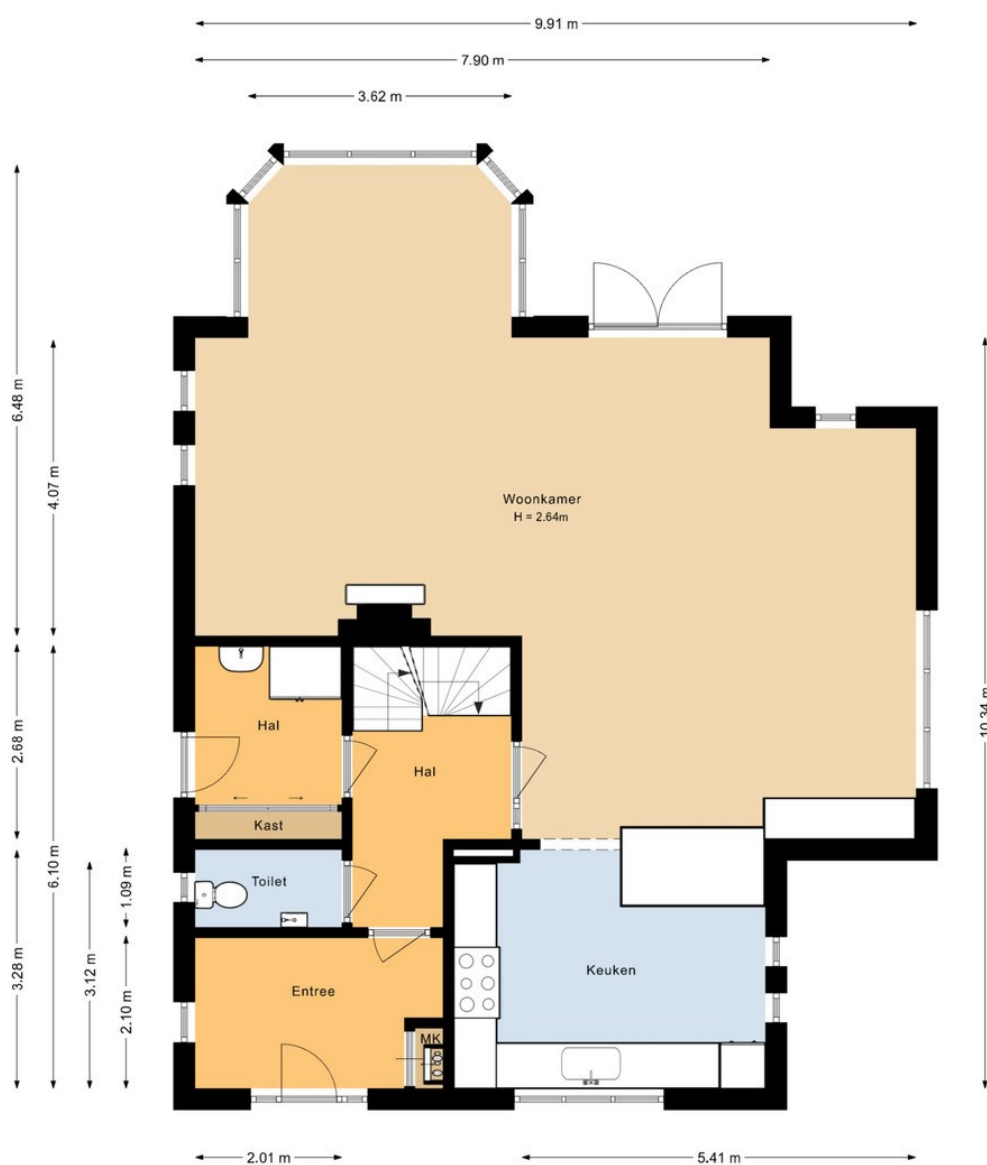
Aan dit uitsluit kunnen geen betrouwbare afmetingen worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleenen

EEMNES, NIEUWEWEG 5

P
lattegrond



BEGANE GROND

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

EEMNES, NIEUWEWEG 5

P
lattegrond



SOUTERRAIN

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

EEMNES, NIEUWEWEG 5

P
lattegrond

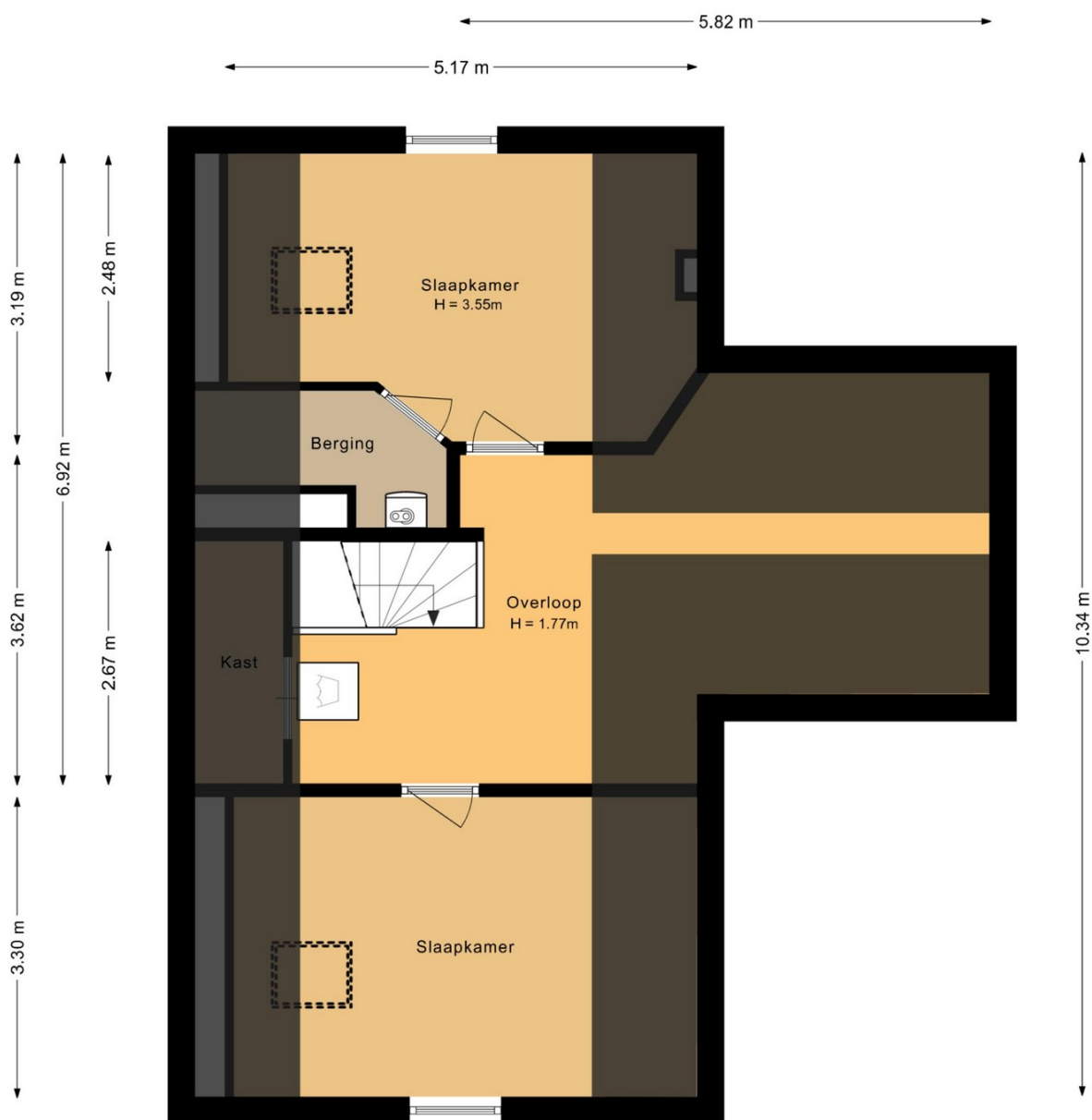


EERSTE VERDIEPING

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

EEMNES, NIEUWEWEG 5

P
lattegrond



TWEDE VERDIEPING

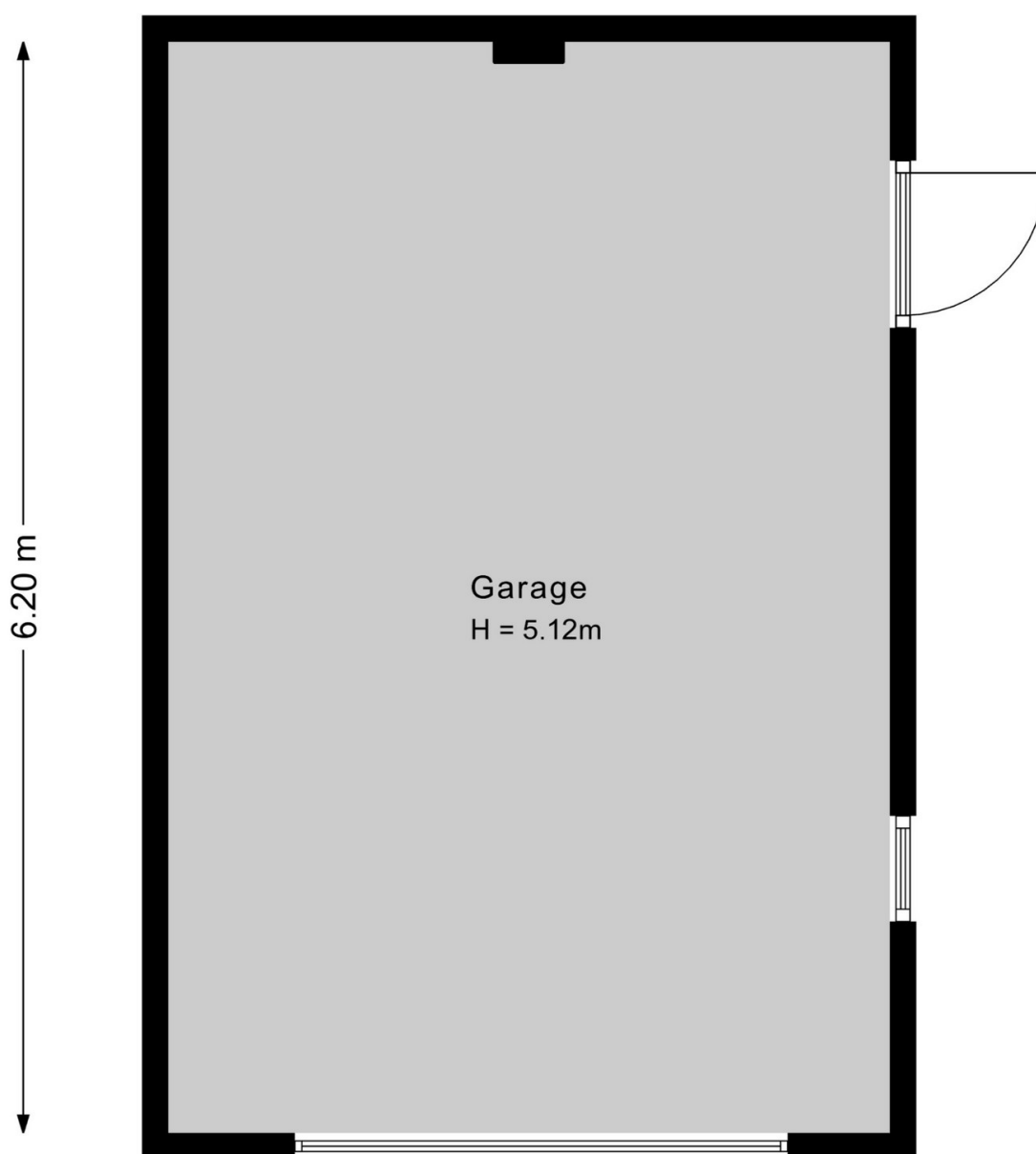
Aan deze tekening zijn geen rechten te ontfenen

EEMNES, NIEUWEWEG 5

P

lattegrond

4.10 m

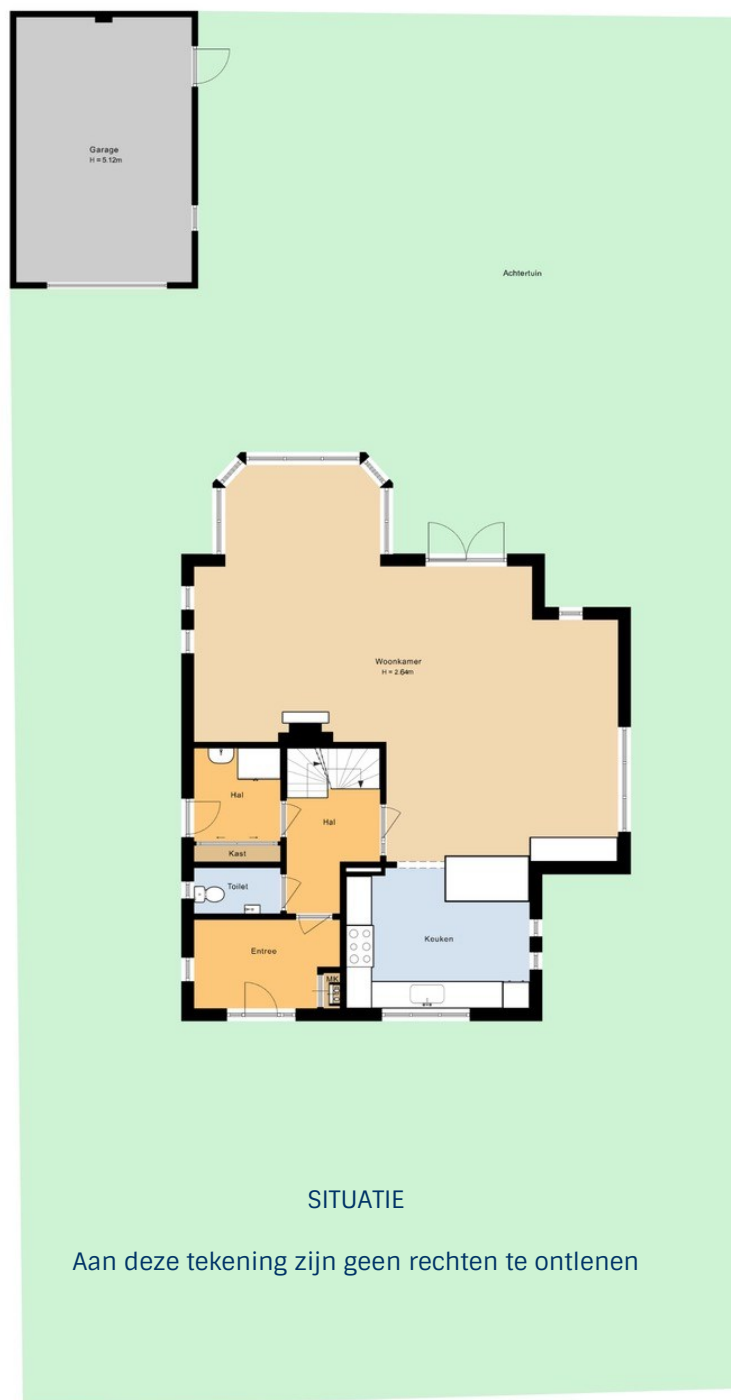


VRIJSTAANDE STENEN GARAGE

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontfenen

EEMNES, NIEUWEG 5

P
lattegrond



EEMNES, NIEUWEWEG 5

Bestemming



Kern Eemnes

bestemmingsplan - Eemnes

meer documentkenmerken ▼

vastgesteld 24-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Gerelateerd

Bestemmingen (2)

 **Waarde - Archeologie middelhoge verwachting**

 **Wonen** >

 **Tuin** >

Bouwaanduidingen (1)

 **vrijstaand**

Bouwvlakken (1)

 **bouwvlak**

Maatvoeringen (2)

▼ **Maximum goothoogte (m) (1)**

 **Maximum goothoogte (m): 6**

▼ **Maximum bouwhoogte (m) (1)**

 **Maximum bouwhoogte (m): 10**

18-06-2026, 10:55

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

met de daarbij behorende

- n. bouwwerken.

17.2 Bouwregels

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

17.2.1 Hoofdgebouwen

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

17.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 50 % van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd of onoverdekt dient te zijn;

18-06-2026, 10:55

Kern Eemnes: Artikel 17 Wonen

- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevel 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:

18-06-2026, 10:55

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.

18-06-2026, 10:55

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 20 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

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

20.1 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.

20.2 Bouwregels

20.2.1 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.

20.2.2 Voorwaarden

In de situatie als bedoeld in lid 20.2.1 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.

20.2.3 Uitzonderingen

Lid 20.2.1 en lid 20.2.2 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 heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

20.3.1 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. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. verlagen of verhogen van het waterpeil;

18-06-2026, 10:56

Kern Eemnes: Artikel 20 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

- 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.

20.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 20.3.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop lid 20.2 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 ontgrondingsvergunning, of;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

20.3.3 Onderzoeksplicht

- a. De aanvrager van een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 20.3.1 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 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.

20.3.4 Voorwaarden

In de situatie als bedoeld in lid 20.3.3 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.

20.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor 'Waarde - 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, NIEUWEWEG 5

Route



EEMNES, NIEUWEWEG 5

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 BBMI gebaseerd op de norm NEN2580

De vermelde gebruiksooppervlakten zijn conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI), die is gebaseerd op de norm 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 voor om te gunnen 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.