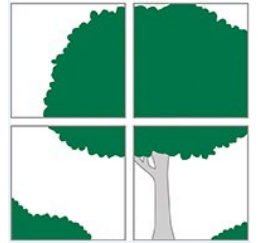


Bos Makelaardij o.g.
BOG – Beheer & Verhuur BV
Bosstraat 11, 3742 CK Baarn
tel: 035 5415141
bosbeheer@bos-makelaardij.nl
www.bos-makelaardij.nl
SNS bank rek.nr. 96.29.29.492
KvK Gooi en Eemland 32117469



Brochure



Eemweg 31-19 en 31-20 te Eemnes

Eemweg 31-19 en 31-20 te Eemnes

Te koop: bedrijfsruimte met een Totaal Verhuurbaar Vloer Oppervlak (=VVO) van ca. **421 m²**



Vraagprijs: € 695.000,00 k.k.

Centraal gelegen nabij de A1 en A27 op een kleinschalig en ruim opgezet bedrijventerrein komt een **dubbele** bedrijfsunit beschikbaar bestaande uit: bedrijfs-/opslagruimte op de begane grond van ca. 229 m² VVO en kantoor-/werkruimte/showroom op de 1e verdieping van ca. 192 m² VVO met balkon van ca. 10 m² en 4 eigen parkeerplaatsen. Daarnaast beschikt het bedrijfsverzamelcomplex ook over 'openbare' parkeergelegenheid.

Specifieke informatie

De bedrijfsruimte is voorzien van betonnen vloer, 2x overheaddeur waarachter 1 overheaddeur een kozijn met glas is geplaatst, waardoor er veel daglichttoetreding is in 1 van de 2 bedrijfsruimten.

Vrije doorgang overheaddeur: 3,50 m¹ breed x 3,60 m¹ hoog, vrije hoogte i/d bedrijfshal: ca. 4.10 m¹, tussen de 2 hallen in is de vrije hoogte 3,15 m¹, heater, wasbak met mengkraan, toilet en badkamer.

1^e verdieping: royale kantoor-/showroom, voorzien van een keuken met diverse inbouwapparatuur, betonnen vloer met vloerverwarming, lichte wanden, balkon, verlichting met spots op rail, toilet met fontein, centrale verwarming, airco en diverse kozijnen met veel daglichttoetreding.

Kadastraal bekend

Gemeente Eemnes, Sectie I nummer 739, A index 15: bedrijfspan, beg. grond;
Gemeente Eemnes, Sectie I nummer 739, A index 16: bedrijfspan, beg. grond;
Gemeente Eemnes, Sectie I nummer 739, A index 43: bedrijfspan, 1^e verd.;
Gemeente Eemnes, Sectie I nummer 739, A index 44: bedrijfspan, 1^e verd.;
Gemeente Eemnes, Sectie I nummer 739, A index 136: parkeerplaats;
Gemeente Eemnes, Sectie I nummer 739, A index 137: parkeerplaats;
Gemeente Eemnes, Sectie I nummer 739, A index 138: parkeerplaats;
Gemeente Eemnes, Sectie I nummer 739, A index 139: parkeerplaats.

Bijzonderheden

- *Krachtstroom: aanwezig.*
- *Alarm: aanwezig.*
- *Vloerbelasting begane grond: ca. 2.500 kg/m².*
- *Energielabel: A+*

Opleveringsniveau

Het object wordt opgeleverd in de huidige staat, exclusief het inventaris van de huidige huurder.

VvE Bedrijvenpark "Havenkwartier"

Het gekochte maakt onderdeel uit van VvE Bedrijvenpark "Havenkwartier". Het bedrijvenpark is voorzien van buitenverlichting en een elektrisch bedienbaar toegangshek, welke buiten openingstijden is gesloten, maar het bedrijventerrein is 24/7 toegankelijk. Op de hoekpanden bevinden zich camera's en bij de entree heeft elke bedrijfsunit z'n eigen brievenbus. VvE-bijdrage bedraagt: € 540,16 per maand (prijspeil 2025). Stukken van de VvE zijn op ons kantoor in te zien.

Bestemming: Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a)ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', bedrijven die zijn aangegeven met de categorieën 1, 2 en 3.1 in de Staat van bedrijfsactiviteiten', voor meer informatie wordt verwezen naar Artikel 5 uit het bestemmingsplan welke als bijlagen aan deze brochure is gehecht.

Gunning van de eigenaar voorbehouden

Verder treft u in de brochure aan:

- Fotobladen
- NEN 2580 meting + plattegronden
- Energielabel: A+
- Bestemmingsplankaart + omschrijving van bestemming

Op afspraak kunnen bij ons op kantoor de (financiële) stukken van VvE Bedrijvenpark "Havenkwartier" en de splitsingsakte worden ingezien.

Wij hopen uw interesse met deze brochure voor de 2 objecten (thans in gebruik als 1 object) te hebben gewekt en leiden u graag rond in het object. U kunt hiervoor een afspraak maken met:

Bos BOG – Beheer & Verhuur B.V.

De heer J.B. van Olst, bedrijfsmakelaar

Bosstraat 11

3742 CK Baarn

E-mail: bosbeheer@bos-makelaardij.nl

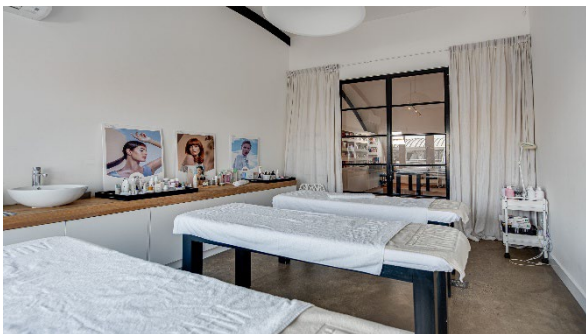
Telefoon: 035-5415141

Mobiel: 06-17080705

Hoewel deze informatie met de meeste zorg is samengesteld kan door de makelaar en/of haar opdrachtgever niet worden ingestaan voor de juistheid dan wel volledigheid van de vermelde gegevens. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor de koop van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten die hijzelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De verkopende makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Eventueel kan de makelaar van de koper de verantwoording van deze onderzoeksplicht dragen.

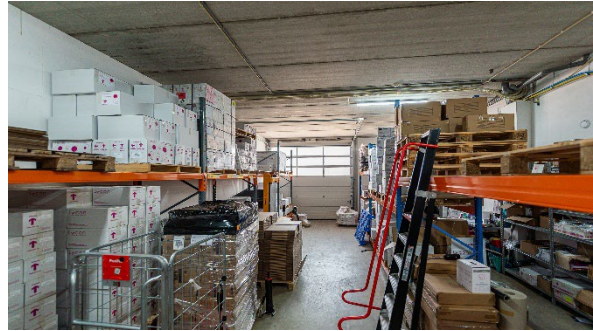
Fotoblad

Eemweg 31-19 en 31-20 te Eemnes



Fotoblad

Eemweg 31-19 en 31-20 te Eemnes



Opnamedatum

29 april 2025

Certificaatnummer

BGM34789

NEN2580 METING

Verhuurbare Vloeroppervlakte (VVO) conform NEN2580

Eemweg 31-19

3755 LC te Eemnes



Meetgegevens: VVO NEN 2580

Eemweg 31-19

3755 LC

Eemnes

29 april 2025



	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Totaal
VVO Verkeersruimt begane grond	20,50				20,50
VVO Kantoor eerste verdieping		141,06			141,06
VVO					
VVO					
Correctie Schachten/Draagwanden		-1,03			-1,03
Vide en trapgat overige correcties					
1: Totaal VVO gebruikseenheid**	20,50	140,03			160,53
Berging/Magazijn/ed.	210,78				210,78
Sanitaire/Pantry/Kantine/ed.		52,22			52,22
Correctie	-2,08				-2,08
2: Totaal VVO overige binnenruimte(n)	208,70	52,22			260,92
Technische ruimtes/ed.					
Correctie					
3: Totaal technische ruimte(n)					
Gebouw gebonden buitenruimte		10,16			10,16
Gebouw gebonden buitenruimte					
Gebouw gebonden buitenruimte					
4: Totaal gebouwgebonden buitenruimte(n)		10,16			10,16
Externe ruimte					
Externe ruimte					
Vide					
5: Totaal externe ruimte(n)					
Gemeenschappelijke ruimte					
Gemeenschappelijke ruimte					
Vide					
6: Totaal Toebedeelde gemeenschappelijke ruimte(n)					

*meetgegevens zijn weergegeven in m2.

****exclusief** overige binnenruimte(n) en (toebedeelde) gemeenschappelijke ruimte(n)

Meetcertificaat NEN 2580

Certificaatnummer:

BGM34789

Dit meetcertificaat is uitgegeven voor de gebruikseenheid gelegen aan de Eemweg 31-19 3755 LC te Eemnes naar een meting opgenomen op 29-4-2025.

1: De verhuurbare vloeroppervlakte en de inhoud van de **gebruikseenheid** tot de glaslijn is conform NEN 2580. **Incl 2. VVO overige Binnenruimte(n):**

VVO Begane Grond	229,20	m2	889,39	m3
VVO Verdieping	192,25	m2	675,45	m3
				e
Totaal	421,45	m2	1564,84	m3

De gebruikseenheid beschikt daarnaast over:

3: Technische Ruimte(n):	0,00	m2	0,00	m3
4: Gebouwgebonden buitenruimte(n):	10,16	m2		
5: Externe ruimte(n) van:	0,00	m2	0,00	m3
6: Toebedeelde gemeenschappelijke ruimte(n) van:	0,00	m2	0,00	m3

De gebruikseenheid (1) beschikt inclusief overige binnenruimte(n) (2) en toebedeelde gemeenschappelijk ruimte(n) (5) - conform NEN 2580; de som van alle tot het gebouw behorende binnenruimten (art. 4.6.3 jo art 4.6.1) - over een vloeroppervlakte van:

Totaal (VVO) incl. algemene toebedeling	421,45	m2	1564,84	m3
Totaal Bruto vloeroppervlakte (BVO)	454,29	m2	1958,03	m3

NB: Bovenstaande totalen zijn tot stand gekomen o.b.v. de oppervlakten onder 'Meetgegevens'.

Uitgifte meetcertificaat

2 mei 2025



Schröder & Schröder B.V.







Dit gebouw heeft energielabel **A⁺**



Isolatie		Installaties	
Gevels		Hoofdsysteem	
Gevels	+ ++	Verwarming	HR-107 ketel Verbeteradvies
Gevelpanelen	n.v.t.	Warm water	Combiketel
Daken	+ ++	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging Verbeteradvies
Vloeren	+ ++	Koeling	Geen koeling
Ramen	+ ++	Verlichting	1,9 W/m ² gemiddeld geïnstalleerd vermogen
Buitendeuren	- +/- + ++	Zonnepanelen	Niet aanwezig Verbeteradvies

Dit gebouw voldoet niet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Over dit gebouw

Adres

Eemweg 31 19
3755LC Eemnes

BAG-ID: 0317010000102738

Dit energielabel betreft meerdere adressen, zie bijlage.

Bouwjaar

2007

Detailaanduiding

Compactheid

1,72

Gebruiksfunctie

100% Kantoor

Gebruiksoppervlakte

207 m²

Opnamedetails

Naam

MAGT Schroder

Vakbekwaamheidsnummer

52531

Certificaathouder

Schröder & Schröder BV

Inschrijfnummer

EPG2025-75Ub

KvK-nummer

52398234

Soort opname

Basisopname

Certificerende instelling

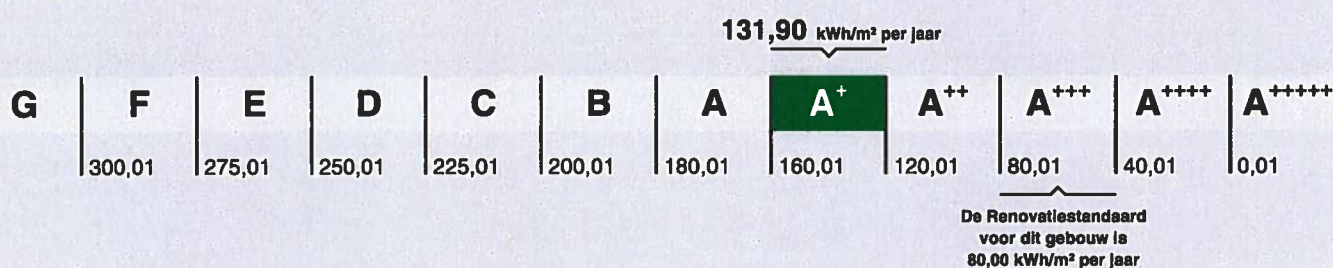
EPG-Certificering



Toelichting bij dit energielabel

Voor dit gebouw is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig het gebouw is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water, ventilatie, bevochtiging en verlichting. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie een gebouw gebruikt, hoe beter het energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A⁺⁺⁺⁺ het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Dit gebouw gebruikt 131,90 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 25,29 kg CO₂/m² per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die dit gebouw gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van het gebouw. Hoe compacter een gebouw is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compact gebouw heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de hoeveelheid fossiele energie. Voldoen aan de Renovatiestandaard is nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft het gebouw nog een aardgasaansluiting, houd er dan rekening mee dat u in de toekomst vermoedelijk zal moeten overgaan op een duurzamer alternatief. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.



Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld gebruik en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor apparatuur – zoals computers en procesinstallaties – is niet meegenomen in de berekening. Dit omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig het gebouw zelf is. Daarom is het energiegebruik op het energielabel niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op de energierekening.

Voldoet aan de Renovatiestandaard?

☒ nee

☐ ja

De Renovatiestandaard is een grens aan de maximale hoeveelheid fossiele energie die in het gebouw gebruikt mag worden. **Het fossiele energiegebruik van dit gebouw is 131,90 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte per jaar.** Bij een fossiel energiegebruik van maximaal 80,00 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte per jaar voldoet dit gebouw aan de Renovatiestandaard. Meer informatie over de Renovatiestandaard vindt u op www.rvo.nl.

Aandeel hernieuwbare energie

Het aandeel hernieuwbare energie van dit gebouw is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Energiebehoefte

De energiebehoefte is de hoeveelheid energie die het gebouw nodig heeft om te verwarmen en koelen. Hierbij wordt uitgegaan van een standaard ventilatiesysteem. Betere isolatie en het dichten van kieren verlagen deze energiebehoefte. **De energiebehoefte van dit gebouw is 92,85 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte.**

Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van dit gebouw. Wilt u een gedetailleerder overzicht van deze kenmerken? Dit kunt u opvragen bij uw energieprestatie-adviseur.

Op basis van de energetische kenmerken van het gebouw is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van het gebouw verbeteren. Let op: het gaat om mogelijke kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden – uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit – is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van het gebouw. Een expert kan u hier over adviseren. Daarnaast helpt de expert u om maatregelen te laten passen in de meerjaren onderhoudsplanning. Hierbij is een algemeen aandachtspunt dat u vaak ook veel energiewinst haalt uit het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van het gebouw en installaties. Dit zorgt naast een lager energiegebruik ook voor een gezond en comfortabel binnenklimaat.

Let op: energiebesparing kan wettelijk verplicht zijn. Op www.rvo.nl/bouwen-wonen vindt u informatie over deze verplichtingen. Ook vindt u hier meer informatie over subsidies en financieringsmogelijkheden. Tot slot staan er praktijkvoorbeelden en tips hoe u aan de slag gaat met het verbeteren van het gebouw.

Isolatie

Een gebouw verliest minder warmte wanneer u het goed isoleert. Ook bespaart u op de energiekosten en vermindert u de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Daarnaast verhoogt een goede isolatie het comfort in het gebouw. Het gebouw is gelijkmatiger warm doordat muren en ramen minder kou afgeven. Is het gebouw (gedeeltelijk) niet geïsoleerd? Dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de isolatie van het gebouw verbetert.

Geïsoleerde buitendeur(en)

Een buitendeur met weinig glas – zoals veel voordeuren – telt in het energie label als een buitendeur. In dit gebouw is (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van buitendeuren, wordt gekeken naar de combinatie van de deur met het kozijn. De isolatiewaarde van buitendeuren wordt uitgedrukt in de U_g-waarde. Hoe lager de U_g-waarde, hoe beter de isolatie. Een geïsoleerde buitendeur verbetert de energieprestatie van het gebouw. Belangrijk hierbij is dat u deze deur in een geïsoleerd kozijn plaatst. Rondom de deur moet u aan vier zijden een goede luchtdichting aanbrengen. Gaat u een buitendeur vervangen? Kies dan voor een geïsoleerde buitendeur.

LET OP!

Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een gebouw

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame aardgasvrije warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet het gebouw niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van het gebouw in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden in het gebouw. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer het gebouw in. Dat voorkomt tocht. Maar het gebouw moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie – en met name bij het dichtmaken van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert.

Installaties

Naast het isoleren van het gebouw, is het belangrijk dat u aandacht besteedt aan de installaties. Met energiezuinige installaties of installaties die hernieuwbare energie gebruiken, gebruikt het gebouw minder fossiele energie en stoot ook minder CO₂ uit. Als er op dit punt nog verbetering in dit gebouw mogelijk is, dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de energieprestatie van dit gebouw kunt verbeteren.

Energiezuinig verwarmingstoestel

Is de verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staan een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

Hybride warmtepomp

Wilt u het gebouw verwarmen met minder aardgas, maar is het gebouw nog niet geschikt om volledig over te stappen op lage temperatuurverwarming? Dan is een hybride warmtepompsysteem een goede (tussen)oplossing. Dit systeem bestaat uit een (bestaande) CV-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt meestal voor warmte in het gebouw. Alleen als het buiten erg koud is, helpt de CV-ketel mee.

Warmtepomp

Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van het gebouw. Warmtepompen halen warmte uit bronnen zoals lucht, bodem, oppervlaktewater of grondwater. Een warmtepomp werkt met een lage verwarmings temperatuur. Daarom is dit systeem alleen geschikt voor goed geïsoleerde gebouwen.

Warmtenet

Nog een alternatief voor verwarming zonder aardgas is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan het gebouw. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de gebouwen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale, die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater.

De warmte die aan het gebouw geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat het gebouw goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur.

Liggen er al warmtenetten in de buurt? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en de overige installaties in het gebouw.

Energie-efficiënt ventilatiesysteem

Ventilatie van een gebouw is nodig voor een gezond binnenklimaat, maar kost ook energie. Het is daarom verstandig om te zorgen voor een ventilatiesysteem dat voldoende ventileert én energiezuinig is. Hieronder vindt u voorbeelden van dergelijke systemen.

Ventilatie met warmteterugwinning

De meeste utiliteitsgebouwen hebben een balansventilatiesysteem. Hierbij stuurt een luchtbehandelingskast verse ventilatielucht via kanalen en roosters door het gebouw. Andere kanalen zuigen de gebruikte lucht af en blazen het naar buiten. Deze lucht bevat nog veel warmte. Een warmteterugwinunit kan deze warmte aan nieuwe lucht toevoegen, wat energie bespaart.

Vraaggestuurde ventilatie

Een vraaggestuurd ventilatiesysteem kijkt naar hoe ruimtes gebruikt worden en bepaalt zo hoeveel lucht er door het gebouw stroomt. CO₂ sensoren in het gebouw meten continu de luchtkwaliteit. Zo bepaalt het systeem hoeveel lucht er toe- en afgevoerd moet worden. De ruimtes zijn zo altijd voldoende geventileerd. Is er niemand aanwezig? Dan schakelt het systeem naar een lagere stand, wat het energiegebruik verlaagt.

Zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking

Zonnepanelen - ook wel PV panelen genoemd - zetten de energie van de zon om in elektriciteit. Een PV-systeem bestaat uit zonnepanelen en een omvormer. De panelen kunnen op platte of schuine daken staan, en steeds vaker komen ook systemen voor met gevel PV-panelen. Plaats de panelen bij voorkeur op het zuiden, zodat ze zo veel mogelijk zonlicht opvangen. Maar ook met een andere oriëntatie is een goede opbrengst te halen. Zorg dat de panelen niet (gedeeltelijk) in de schaduw staan, dan loopt de opbrengst terug.

Twijfels of klachten?

Bent u eigenaar van het gebouw? Neem dan eerst contact op met de energieadviseur als u het niet eens bent met uw energielabel.

U kunt dan uitleggen waarom u het niet eens bent met uw energielabel. Mogelijk krijgt u een nieuwe opname of wijziging in de bestaande opname. Komt u er met uw energieadviseur niet uit? Neem dan contact op met de certificaathouder die het label geregistreerd heeft.

De naam van de certificaathouder staat op het energielabel.

Vindt u dat de certificaathouder uw melding niet goed afhandelt? Neem dan contact op met de certificerende instelling.

Deze instelling controleert de certificaathouder. De naam vindt u ook op het energielabel.

Bent u huurder van het gebouw? Twijfelt u als huurder of het geregistreerde energielabel wel klopt? Neem dan contact op met de verhuurder.

De verhuurder kan dan contact opnemen met de certificaathouder om de melding te behandelen.

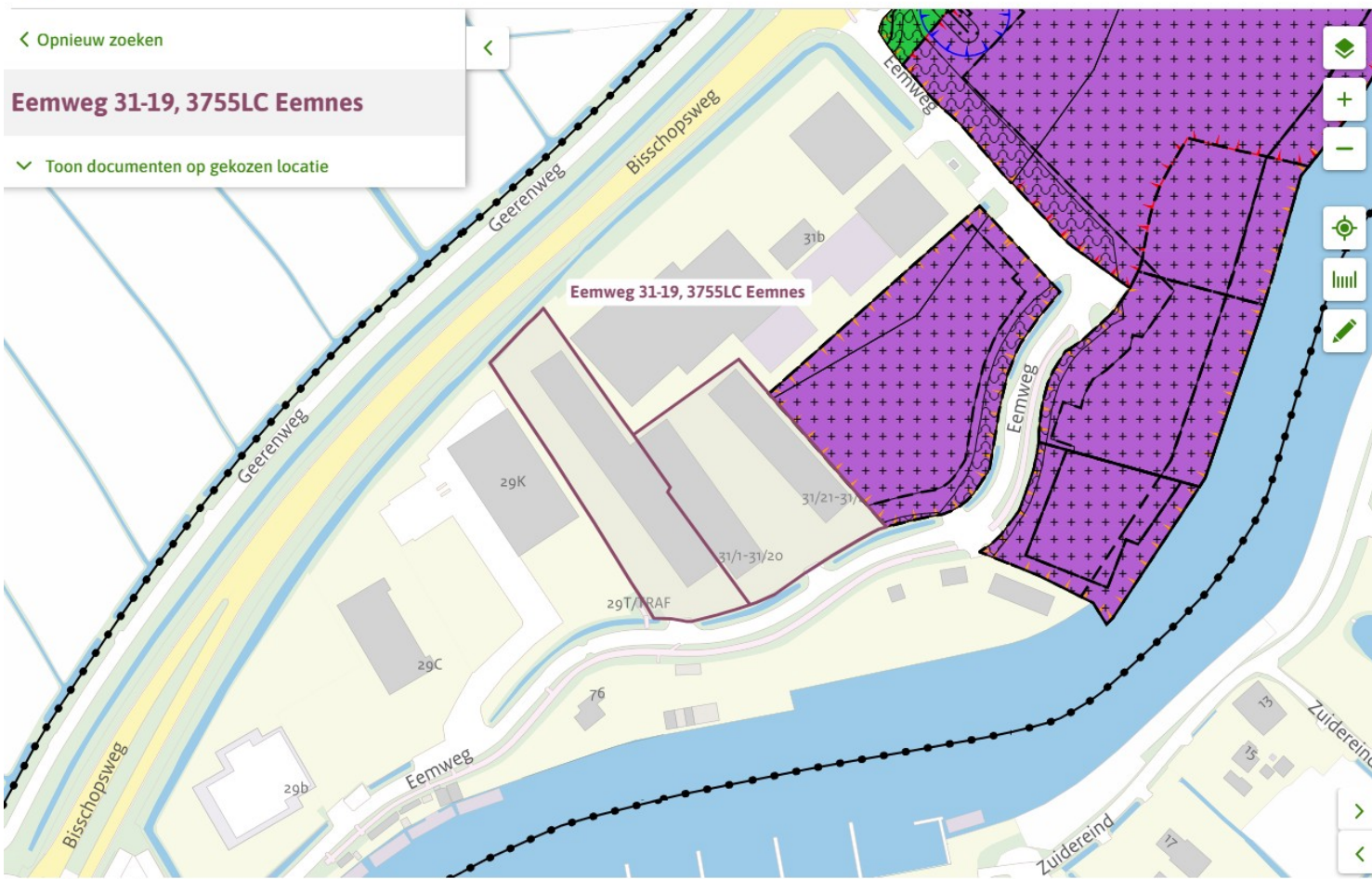
Meer Informatie

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.ep-online.nl.

De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op www.rvo.nl/bouwen-wonen vindt u meer informatie over hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van het gebouw. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Dit document is digitaal ondertekend. U kunt de echtheid van het document controleren. Hoe dat in zijn werk gaat leest u op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid.

Dit energie­label betreft de adressen	Eemweg 31 19 3755LC Eemnes BAG-ID: 0317010000102738	Eemweg 31 20 3755LC Eemnes BAG-ID: 0317010000102765
---	---	---

[← Opnieuw zoeken](#)**Eemweg 31-19, 3755LC Eemnes**[✓ Toon documenten op gekozen locatie](#)

Bestemmingsplan 'Buitenrand 2012, partiële herziening bedrijventerrein Eembrugge'

bestemmingsplan - Gemeente Eemnes

meer documentkenmerken

Ontwerp ontwerp 15-02-2018 - in voorbereiding**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Gerelateerd Overig Toelichting**Bestemmingsvlakken (4)** **Waarde - Archeologie lage verwachting** > **Waterstaat - Waterkering** > **Waarde - Archeologie hoge verwachting** > **Bedrijf** >**Bouwvlakken (1)** **bouwvlak** >**Functieaanduidingen (2)** 

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven die zijn aangegeven met de categorieën 1, 2 en 3.1 in de Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - b. uitsluitend opslag van materialen ten behoeve van bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
 - c. een aannemers- en wegenbouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemings- en wegenbouwbedrijf';
 - d. een afvalinzamel en -scheidingsdepot en groothandel in afvalstoffen', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afvalinzamel en - scheidingsdepot en groothandel in afvalstoffen';
 - e. een dierenpension, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dierenpension';
 - f. een groothandel in zand en grind, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel in zand en grind';
 - g. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
 - h. nutsvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
 - i. erven, terreinen en parkeervoorzieningen;
 - j. (ontsluitings)wegen en paden;
 - k. groenvoorzieningen;
 - l. watergangen;
 - m. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- n. bouwwerken

Onder het doel 'bedrijf' is per bedrijf één bedrijfswoning toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tweede bedrijfswoning' een tweede bedrijfswoning is toegestaan.

5.2 Bouwregels

Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 40% van het bouwperceel, tenzij op op de verbeelding een ander percentage is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' zijn mag de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen niet meer bedragen dan 100 m² per bouwkvael met dien verstande dat de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 3 m;
- d. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsbebouwing mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - draagconstructie' de maximale bouwhoogte mag worden overschreden door een draagconstructie, met een bouwhoogte van ten hoogste 13 m;
- e. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen;
- f. bedrijfswoningen mogen een maximale inhoud hebben van 600 m³, inclusief aan- en uitbouwen en exclusief ondergrondse bebouwing, en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 10 m;
- g. bij de bedrijfswoning mag ten hoogste 60 m² aan bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 m en 5 m, mits gesitueerd achter de voorgevelrooilijn;
- h. nutsvoorzieningen mogen een maximale goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk 3 m en 5 m;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' mag één overkapping worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 m, alsmede één reclamemast waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 m;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemings- en wegenbouwbedrijf' mag één asfaltmenginrichting ten dienste van het bedrijf worden gebouwd, met een hoogte van ten hoogste 30 m;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemings- en wegenbouwbedrijf' mag één asfaltvoorraadsilo en asfaltvulsilo ten dienste van het bedrijf worden gebouwd, met een hoogte van ten hoogste 14 m;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemings- en wegenbouwbedrijf' mag één opslagtrechter voor zand en grind ten dienste van het bedrijf worden gebouwd, met een hoogte van ten hoogste 10 m;
- m. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 m bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m;
- n. de hoogte van een wal of scherm mag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en indien dit vanuit milieutechnisch oogpunt noodzakelijk is, ten hoogste 7 m bedragen;
- o. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

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

a. in lid 5.2 onder b voor het verhogen van het maximum bebouwingspercentage tot ten hoogste 50% van het bouwperceel;

b. in lid 5.2 onder m voor het verhogen van de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning tot ten hoogste 2 m, mits de erf-/terreinafscheiding voor 50% transparant is en mits dit vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt aanvaardbaar is. Hiertoe dient schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de BEL commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Parkeernorm

In geval van (vervangende) nieuwbouw en/of een wijziging van het gebruik van gronden of gebouwen, dient op eigen terrein minimaal te worden voldaan aan de op dat moment meest recente parkeerkencijfers van het CROW.

5.4.2 Verbod

Binnen de gronden met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' zijn, met uitzondering van de in lid 5.1 genoemde inrichtingen, geen inrichtingen als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht (Bor) bijlage I, onderdeel D toegestaan.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 onder a voor de vestiging van bedrijven van categorie 4.1 zoals aangegeven in de Staat van bedrijfsactiviteiten indien deze naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de toegelaten categorieën zoals genoemd in lid 5.1 onder a;

b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 onder a voor de vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten maar naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de toegelaten bedrijven zoals genoemd in lid 5.1 onder a;

c. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastende componenten mede in de beoordeling te worden betrokken: . verkeersaantrekkende werking, geluid (mede gezien de eisen ten aanzien van de geluidsbelasting vanuit het nabijgelegen stiltegebied), geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem.

d. In de afweging voor de onder a t/m c bedoelde afwijkingen worden in elk geval de volgende belangen betrokken: . de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

. de ruimtelijke kenmerken behorend tot het doel 'behoud en herstel van landschappelijke en natuurlijke waarden';

. de verkeersveiligheid respectievelijk de verkeersaantrekkende werking;

. de eisen ten aanzien van geluidsbelasting vanuit het nabijgelegen stiltegebied.