



## EEMNES, BRAMENBERG NABIJ NR. 25

### WERKPLAATS OP A1-LOCATIE

Gelegen aan de rand van een levendig en logistiek uitstekend bereikbaar industrieterrein, maar ook in de nabijheid van het centrum van Eemnes, wordt - per 1 mei 2025 - te huur aangeboden een WERKPLAATS van circa 280 m<sup>2</sup>, verdeeld over 3 verdiepingen inclusief ca. 120 m<sup>2</sup> voorterrein. Werkzaamheden in en om de werkplaats zijn toegestaan tussen 07.00 uur en 19.00 uur.

#### BESTEMMING

Volgens de bepalingen in het bestemmingsplan mag de werkplaats worden gebruikt voor activiteiten die genoemd staan in de milieucategorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten op gronden aangeduid met 'Bedrijfsdoeleinden I'.

#### NUTSVOORZIENINGEN

Huurder betaalt iedere maand een voorschot van € 200,— ten behoeve van gas, elektra en water.

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

De gemeente Eemnes telt ca. 9.700 inwoners en is een sterk ontwikkelende groene woon- en werkge-meente met een actieve economische bedrijvigheid. Eemnes is de laatste jaren flink uitgebreid (nieuwbouwproject Zuidpolder), zodat er aanzienlijke groeimogelijkheden voor dienstverlenende en vele andere branches zijn binnen de gemeente Eemnes. Door de ligging nabij de op- en afrit van de Rijksweg A27 richting Almere en Utrecht en de Rijksweg A1 richting Amsterdam en Amersfoort is de bereikbaarheid van het pand uitstekend.

### KENMERKEN

BOUWJAAR	: 1989
OPPERVLAKTE WERKPLAATS souterrain	: ca. 100 m <sup>2</sup>
begane grond	: ca. 136 m <sup>2</sup>
verdieping	: ca. 45 m <sup>2</sup>
PERCEELSOPPERVLAKTE	: ca. 280 m <sup>2</sup>







**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters



### WERKPLAATS

De werkplaats is voorzien van schuifdeuren, een vloeistofdichte betonvloer en krachtstroom. Er is een toiletruimte aanwezig en in het souterrain vindt u een keuken/kantine en kantoorruimte. Het souterrain is bereikbaar via een trap, maar er is tevens een goederenlift aanwezig vanaf het voorterein. Mede door deze lift is de werkplaats multifunctioneel inzetbaar.



#### HUURBETALING

Per maand vooruit.

#### HUURPRIJSAANPASSING

Jaarlijks, voor het eerst 1 jaar na huuringangsdatum op basis van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex, reeks CPI-alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

#### HUURGARANTIE

Een waarborgsom ter grootte van één maand.

#### HUUR- EN VERLENGINGSTERMIJNEN

1 jaar, verlenging voor telkens 1 jaar. Afwijkende huurtermijnen in kunnen in overweging genomen worden.

#### HUURCONTRACT

Op basis van het standaard model van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ).

#### BIJZONDERHEDEN

Deze informatie wordt u verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verhuurder.

**HUURPRIJS € 3.250,— per maand exclusief € 200,— voorschot nutsvoorzieningen**

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, BRAMENBERG 25**

**K**adaster



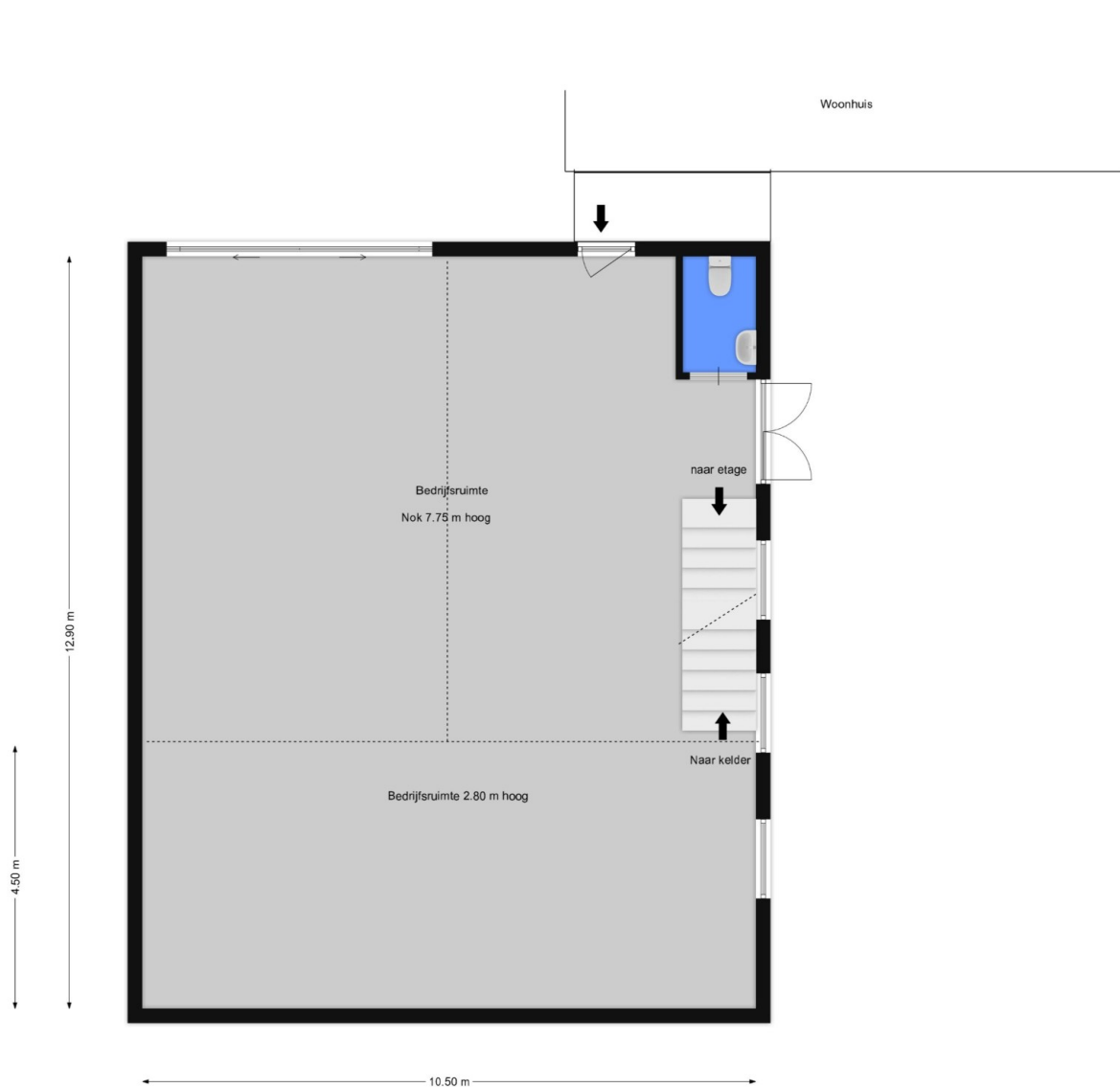
Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

**EEMNES, BRAMENBERG 25**

**P**  
lattegrond



**BEGANE GROND WERKPLAATS**

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen

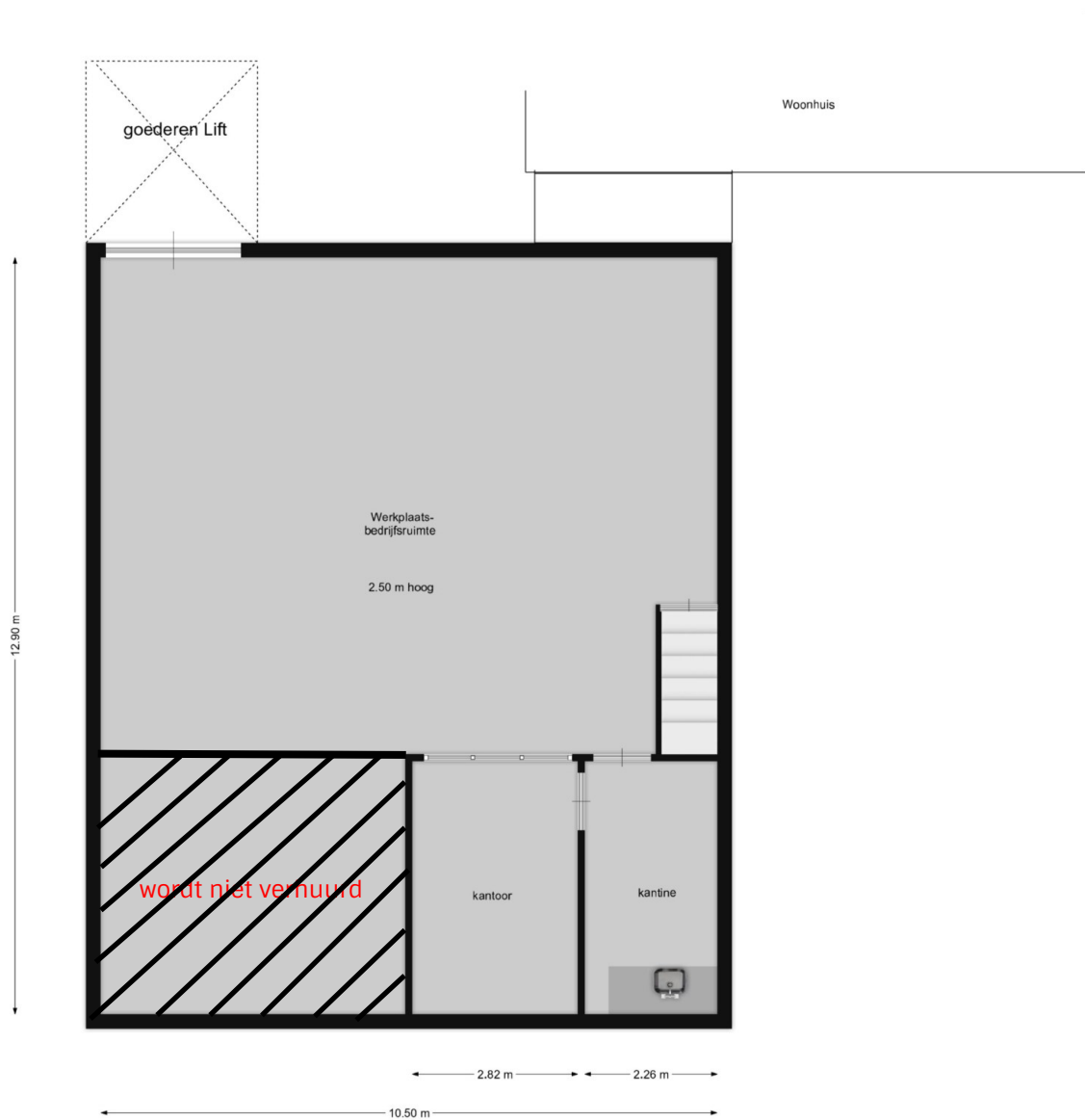


van der Waaij  
makelaars & rentmeesters

EEMNES, BRAMENBERG 25

P

lattegrond



SOUTERRAIN WERKPLAATS

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen

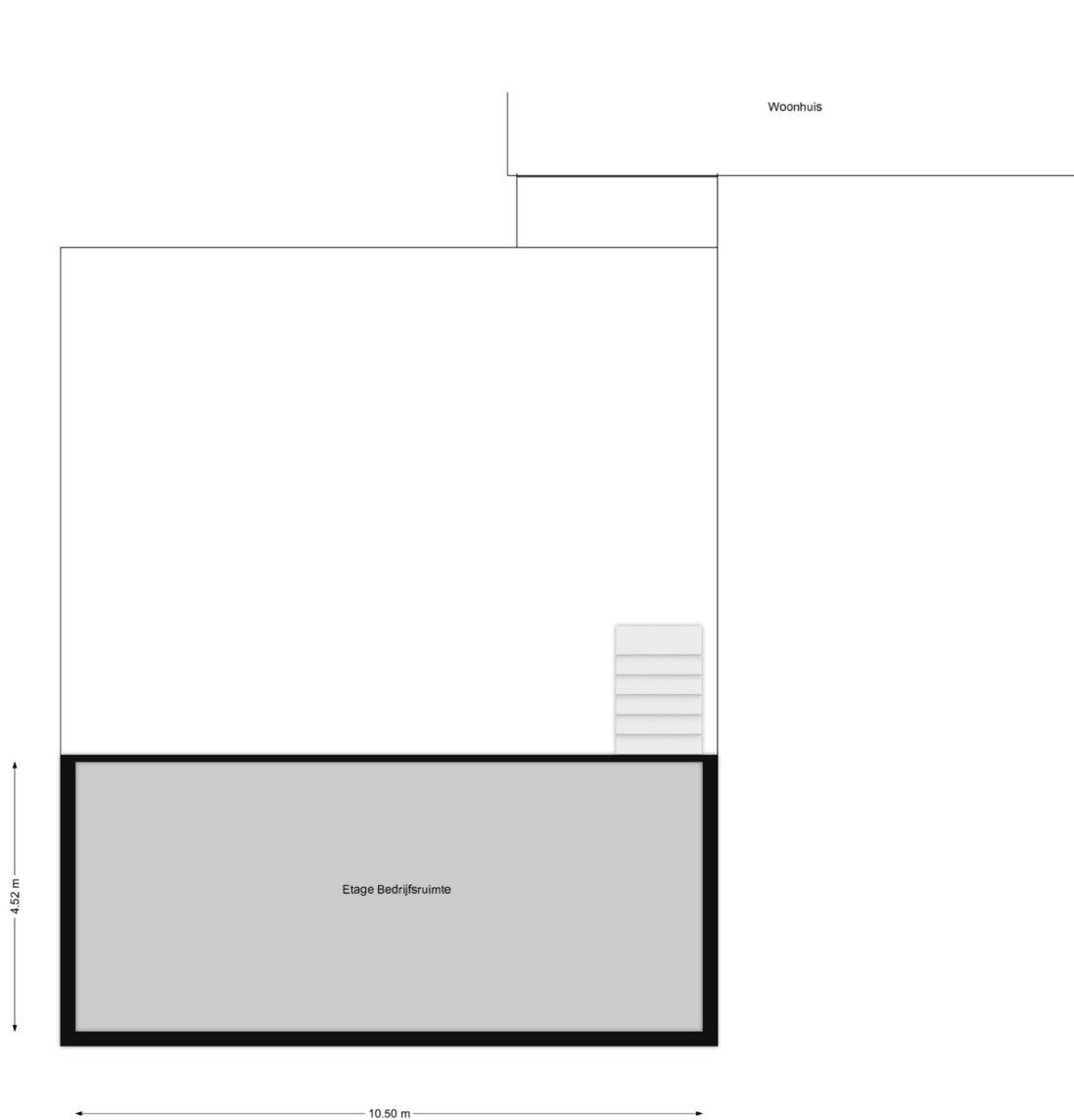


**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

**EEMNES, BRAMENBERG 25**

**P**

lattegrond



VERDIEPING WERKPLAATS

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen

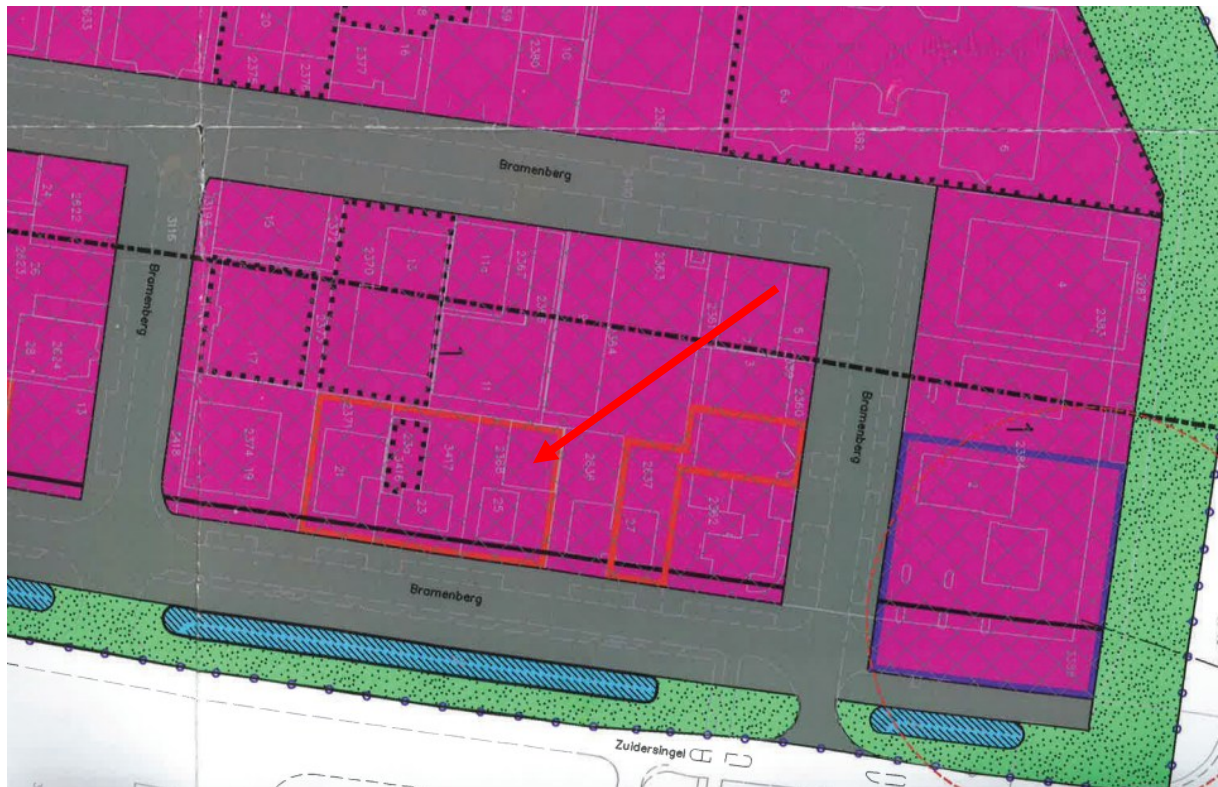




**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

**EEMNES, BRAMENBERG 25**


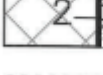




**B**estemming



**BESTEMMINGEN**

-  **BEDRIJFSDOELEINDEN**
-  **AGRARISCH GEBIED**
-  **GROENVOORZIENINGEN**
-  **VERBLIJFSDOELEINDEN**
-  **WATER**

**AANDUIDINGEN BINNEN DE  
BESTEMMING BEDRIJFSDOELEINDEN**

-  **BOUWGRENS**  
ZONE BEDRIJVEN CATEGORIEEN 1 EN 2
-  **BOUWGRENS**  
ZONE BEDRIJVEN CATEGORIEEN 1,2 EN 3
-  **DIFFERENTIATIE DETAILHANDEL**
-  **DIFFERENTIATIE BEDRIJFSWONING**
-  **DIFFERENTIATIE GASVULBEDRIJFOPSLAG**
-  **DIFFERENTIATIE VERKOOPPUNT  
VAN MOTORBRANDSTOFFEN**

## 2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

### Artikel 3 - Bedrijfsdoeleinden I en II

Doeleinden	<p>Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Bedrijfsdoeleinden' zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. bedrijven en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in de milieucategorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten op gronden aangeduid met 'Bedrijfsdoeleinden I';</li> <li>b. bedrijven en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in de milieucategorieën 1, 2 en 3 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten op gronden aangeduid met 'Bedrijfsdoeleinden II';</li> <li>c. dienstverlening;</li> <li>d. parkeervoorzieningen;</li> <li>e. de daarbij behorende voorzieningen.</li> </ul>
Differentiatievlakken	<p>Lid 2. Overeenkomstig de aanduiding ter zake op de plankaart zijn de gronden binnen de respectievelijke differentiatievlakken tevens bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. bedrijfswoningen, voor zover deze gelegen zijn buiten de binnen het plangebied geldende milieuzones;</li> <li>b. gasopslagbedrijf / gasvulstation;</li> <li>c. verkooppunt van motorbrandstoffen (inclusief LPG);</li> <li>d. grootschalige detailhandel.</li> </ul>
Strijdig gebruik	<p>Lid 3. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 13 lid 1, wordt in elk geval gerekend het gebruik van een (deel van een) pand:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen;</li> <li>b. voor horeca, met uitzondering van beperkte horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de in lid 1 genoemde doeleinden;</li> <li>c. voor wonen, met uitzondering van bewoning van bedrijfswoningen binnen het op de plankaart aangegeven differentiatievlak 'Bedrijfswoning';</li> <li>d. voor het ter plaatse uitoefenen van persoonlijke dienstverlening;</li> <li>e. voor detailhandel, met uitzondering van grootschalige detailhandel;</li> <li>f. binnen contour Plaatsgebonden Risico (<math>10^{-6}</math>), waardoor het (deel van het) pand kan worden aangemerkt als kwetsbaar</li> </ul>



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

object in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI);

- g. alsmede het gebruik van gronden voor de voorgevelrooilijn of binnen 1,5 meter van de perceelsgrens, voor de opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten.

Inrichting

Lid 4. Voor de inrichting van de gronden gelden de volgende bepalingen:

- a. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheden op eigen terrein, waarbij in ieder geval ruimte dient te worden gereserveerd overeenkomstig de volgende minimale normen:
- voor industriële, ambachtelijke en groothandelsbedrijven: 0,9 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bruto bedrijfsvloeroppervlak;
  - voor kantoren met baliefunctie: 3,5 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bruto bedrijfsvloeroppervlak;
  - voor kantoren zonder baliefunctie: 2,5 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bruto bedrijfsvloeroppervlak;
  - voor garages: 2,8 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bruto bedrijfsvloeroppervlak;
  - voor showrooms (auto's): 1,8 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bruto bedrijfsvloeroppervlak;
  - voor bedrijfsverzamelgebouwen: 1,7 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bruto bedrijfsvloeroppervlak;
  - voor opslag: 0,9 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bruto bedrijfsvloeroppervlak;
- b. eventueel niet vermelde functies en/of bedrijfstvormen zullen moeten voldoen aan parkeernormen genoemd in 'Parkeercijfers – basis voor parkeernormering', CROW, Ede, publicatie 182, of de normen als genoemd in daarop volgende uitgaven.



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

Bouwvoorschriften

Lid 5. Voor het bouwen van **gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen** gelden de volgende bepalingen:

- gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwperceel, daar waar aangegeven met in achtneming van de bebouwingsgrens;
- de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 80% van het bouwperceel;
- voor het bouwen van **gebouwen** gelden de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

<b>gebouwen</b>	<b>Eis</b>	<b>eenheid</b>
Maximale hoogte	10	m <sup>1</sup>
Minimale afstand tot perceelsgrens	1,5	m <sup>1</sup>
Maximale grondoppervlakte	2.000	m <sup>2</sup>

Lid 6. Voor het bouwen van **bedrijfswoningen** gelden de volgende bepalingen:

- bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd op gronden aangeduid met het differentiatievlak 'bedrijfswoning';
- het aantal bedrijfswoningen bedraagt maximaal één bedrijfswoning per bouwperceel;
- gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, daar waar aangegeven met in achtneming van de bebouwingsgrens;
- voor het bouwen van **bedrijfswoningen** gelden de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

<b>Bedrijfswoningen</b>	<b>Eis</b>	<b>eenheid</b>
maximale goothoogte	6	m <sup>1</sup>
Maximale hoogte	9	m <sup>1</sup>
Maximale hoogte <b>in pandige bedrijfs-woning</b>	10	m <sup>1</sup>
Maximale inhoud	500	m <sup>3</sup>
Minimale afstand tot perceelsgrens	1,5	m <sup>1</sup>





**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

Lid 7. Voor het bouwen van **bijgebouwen bij bedrijfswoningen** gelden de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

<b>Bijgebouwen bij bedrijfswoningen</b>	<b>Eis</b>	<b>eenheid</b>
Maximale hoogte	3	m <sup>1</sup>
Maximale oppervlakte	30	m <sup>2</sup>
Minimale afstand tot perceelsgrens	1,5	m <sup>1</sup>
Minimale afstand achter voorgevelrooilijn	1	m <sup>1</sup>

Lid 8. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde** gelden de maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaand schema:

<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>	<b>Eis</b>	<b>eenheid</b>
vlaggemasten	8	m <sup>1</sup>
overige bouwwerken	5	m <sup>1</sup>

Bijzondere bepalingen

Lid 9. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.

Lid 10. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van gebruik en bouwen (of alleen gebruik of bouwen), overeenkomstig het bepaalde in artikel 9.

Lid 11. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 10.



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

**EEMNES, BRAMENBERG 25**

**R**oute



## EEMNES, BRAMENBERG 25

# V

oorwaarden

### **Informatieplicht**

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

### **Toelichtingsclausule NEN2580**

De gebruiksooppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **Onderzoeksplicht**

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

### **Financiering/hypotheek**

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij een financieel specialist. Een financieel specialist beschikt over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Van der Waaij Makelaars en Rentmeesters kan u in contact brengen met een specialist die u op objectieve en betrouwbare wijze adviseert. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

### **Na de bezichtiging**

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

### **Onderhandelen**

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt." Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

### **Waarborgsom of bankgarantie**

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.