



[www.jacobvanlenneplan39.nl](http://www.jacobvanlenneplan39.nl)

## **Twee percelen Jacob van Lenneplan 39**

Vraagprijs € 2.495.000,- k.k.

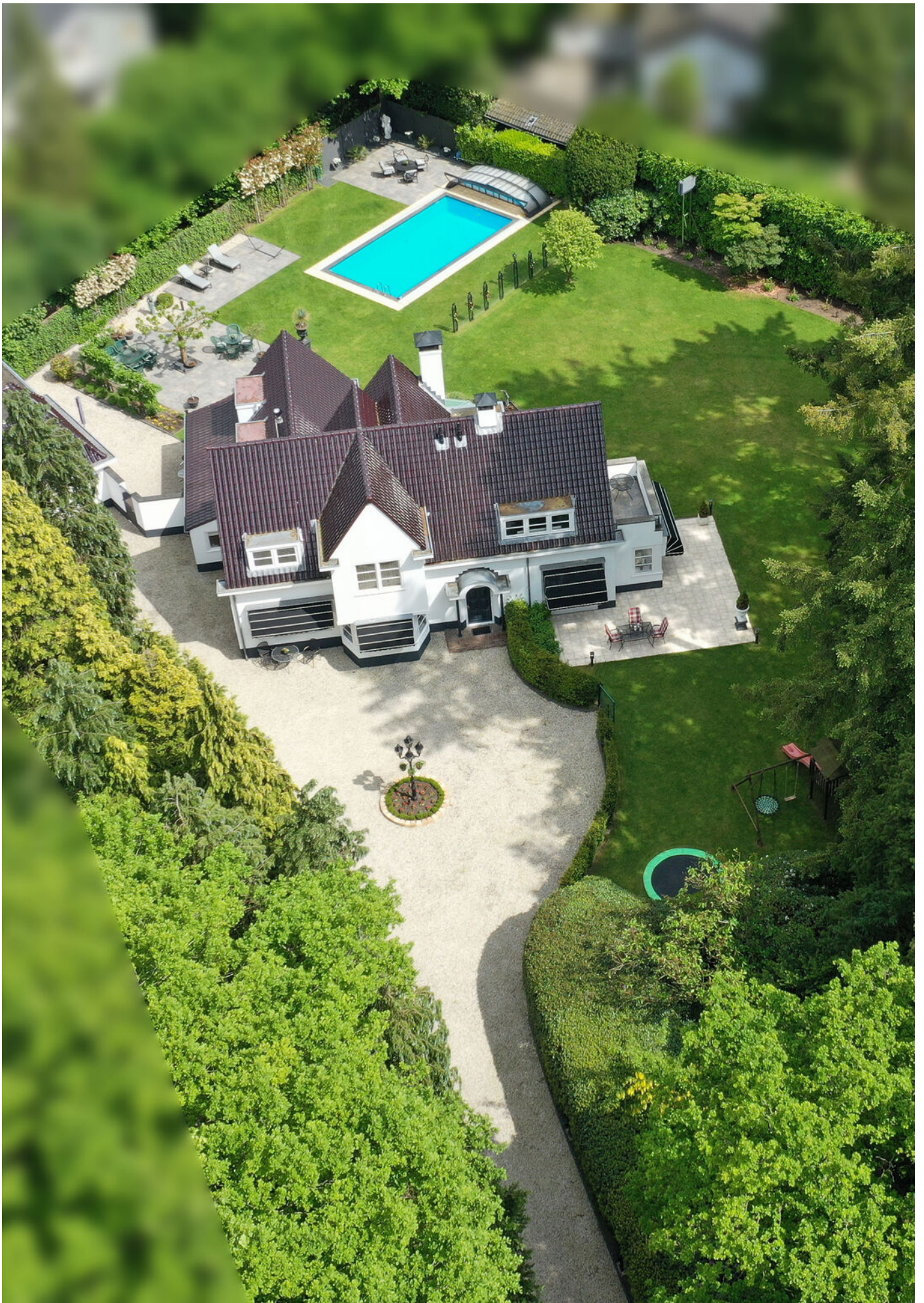


**Van Berkum**  
MAKELAARS SINDE 1966













## Kenmerken

### KAVEL 1

Perceeloppervlakte

ca. 1.587m<sup>2</sup>

Koopsom

€ 1.300.000,= k.k.

### KAVEL II

Perceeloppervlakte

ca. 1.573m<sup>2</sup>

Koopsom

€ 1.250.000,= k.k.



# Omschrijving

---

Unieke kans in Baarn om op een toplocatie twee droomvilla's te realiseren!

In Hoog Baarn, aan de lommerrijke Jacob van Lennepaan gelegen, twee prachtig royale bouwkavels van respectievelijk ca. 1587 m<sup>2</sup> en 1573 m<sup>2</sup>. ! Op het huidige perceel van .. m<sup>2</sup> staat nu een vrijstaande villa met garage/kantoor en ligt er een zwembad.

De percelen liggen gunstig nabij de gezellige dorpskern, scholen, wandelbossen, NS-station (je bent in 35 minuten op de Zuidas) en uitvalsweg naar snelwegen A1 en A27. Baarn biedt een breed aanbod van zowel basis- als middelbare scholen. Internationale scholen op fietsafstand (Hilversum en Laren).

Koopsom kavel I: € 1.350.000,= k.k. inclusief garage/kantoor

Koopsom kavel II: € 1.250.000,= k.k. inclusief zwembad

Deze twee percelen bieden nog een van de laatste mogelijkheden om in Hoog Baarn een vrijstaande villa naar eigen ontwerp te bouwen. Laat je door ons informeren over de verschillende bebouwingsmogelijkheden. Combineer een eigentijds of klassiek ontwerp met de voordelen van moderne bouw; energiezuinig, duurzaam, onderhoudsarm, veiligheid, optimaal wooncomfort en daarmee ook op langere termijn een verantwoorde investering!

De percelen liggen in een oude villawijk dat aangewezen is vanuit het Rijk als beschermd stads- en/of dorpsgezicht.

Ter inspiratie heeft Groothuis Bouw twee villa's uitgewerkt in een artist impression.

## Bouwmogelijkheden

Volgens het vigerende bestemmingsplan "Jacob van Lennepaan 39 " (voorheen Wilhelminapark) kunnen er op dit terrein twee vrijstaande villa gebouwd worden met een footprint (begane grond) van ca. 130 m<sup>2</sup>, exclusief aan- en bijgebouwen.

- Nokhoogte 11 meter
- Goothoogte 8 meter
- De dakhelling mag niet minder dan 25 graden en niet meer dan 60 graden bedragen.
- Gezien deze mogelijkheden kan er binnen de bestemmingsplanregles per perceel een villa van minimaal 300 m<sup>2</sup> gebouwd worden!

## Belangrijk om te weten

- Bovenstaande gegevens zijn indicatief en dienen door een geïnteresseerde zelf nog verder onderzocht te worden.
- De bestemmingsplan procedure is doorlopen
- De percelen dienen nog kadastraal gesplitst te worden
- Er is geen omgevingsvergunning aangevraagd
- Er is goedkeuring voor een tweede inrit aangevraagd en verkregen
- Notaris: de Baarnse notarissen in Baarn
- Voorbehoud gunning verkoper





# Bestemmingsplan regels Jacob van Lenneplan 39

Hieronder in het kort de bouwregels van het bestemmingsplan, zie ook ruimtelijkeplannen.nl.

## 4.2 Bouwregels

Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

### 4.2.1 Hoofdgebouwen

voor hoofdgebouwen de volgende regels gelden:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen in een bouwvlak mag niet meer dan één bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in onder b. mag het aantal woningen ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- e. de dakhelling van hoofdgebouwen mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder d. en e. geldt dat afwijkingen in de genoemde maten, zoals die bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gelden als minimale dan wel maximale maat.

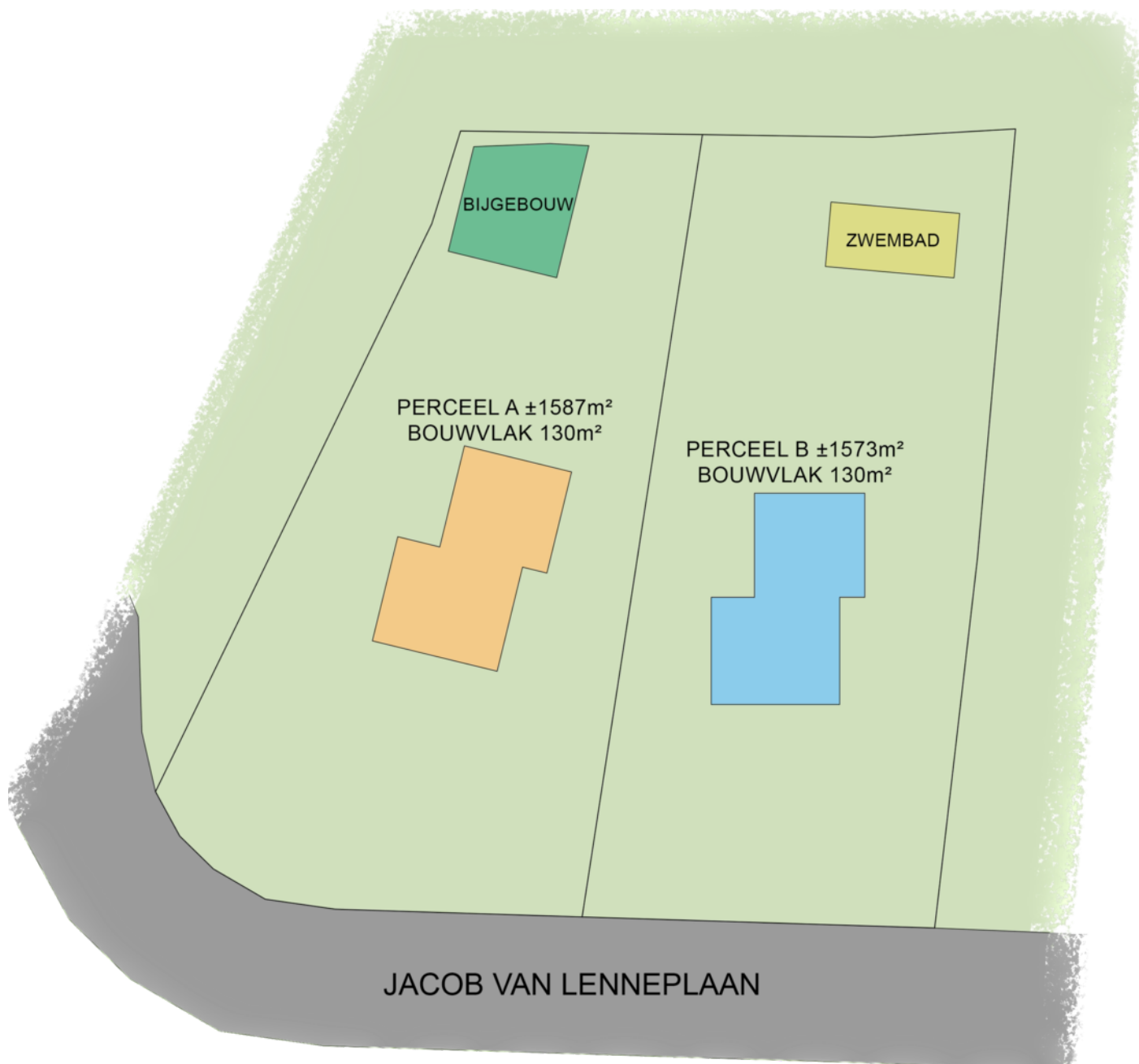
### 4.2.2 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen de volgende regels gelden:

- a. aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen met een minimale afstand van 3 m achter de voorgevellijn te worden gebouwd;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping mag niet meer dan 5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 2 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw of ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' de aangegeven hoogte;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e mag de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping niet hoger zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, indien dat hoofdgebouw bestaat uit maximaal 1 bouwlaag;
- g. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt 80 m<sup>2</sup> per perceel, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- h. in afwijking van het bepaalde onder g. mag, indien het perceel een oppervlakte van tenminste 1.000 m<sup>2</sup> heeft, de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen 90 m<sup>2</sup> per perceel bedragen;
- i. in afwijking van het bepaalde onder a. tot en met h. geldt dat afwijkingen in de genoemde maten, zoals die bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gelden als minimale dan wel maximale maat.



# Impressie



# Huidige situatie





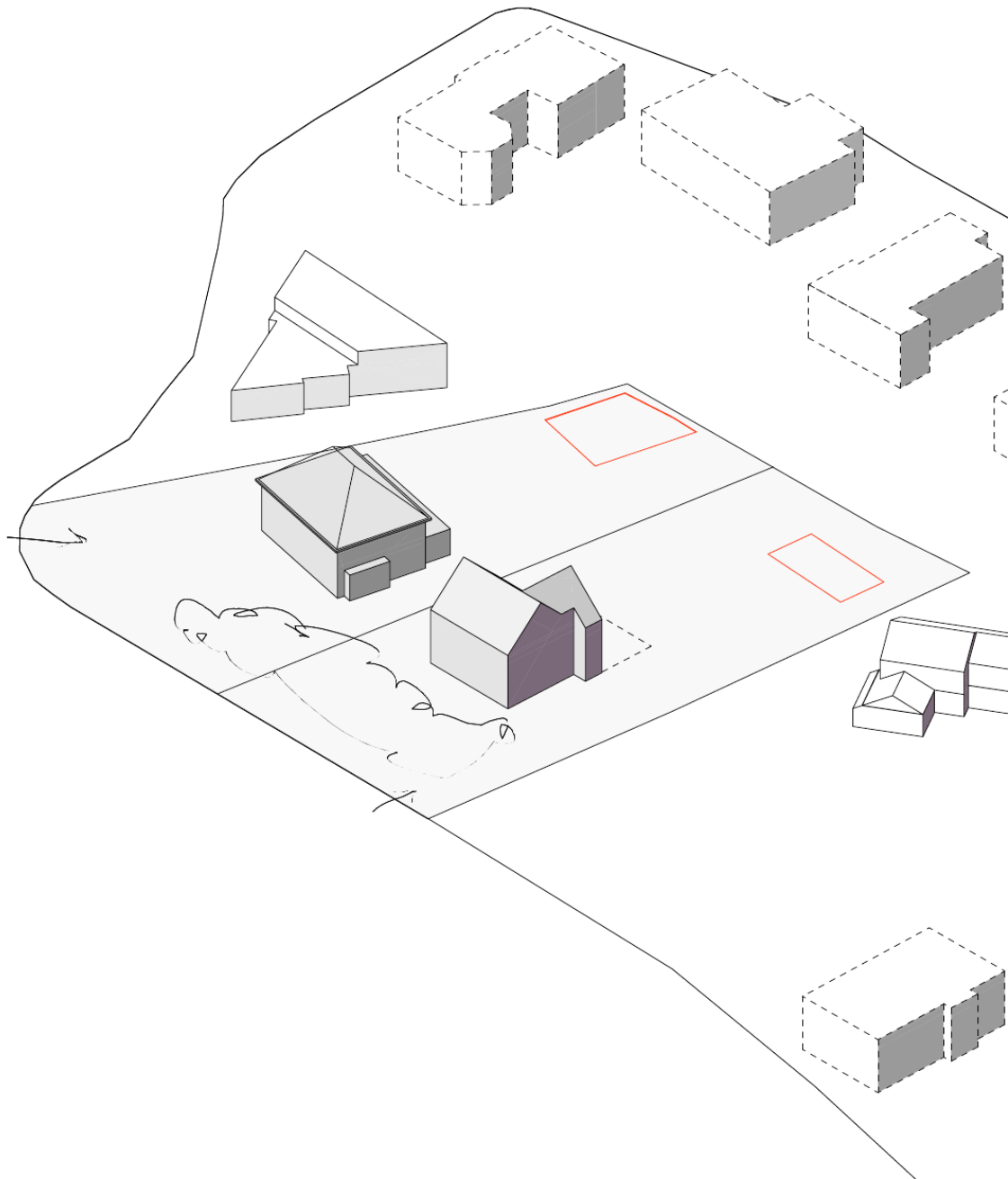
# Nieuwe situatie





# Nieuwe situatie 3D

---













# Locatie

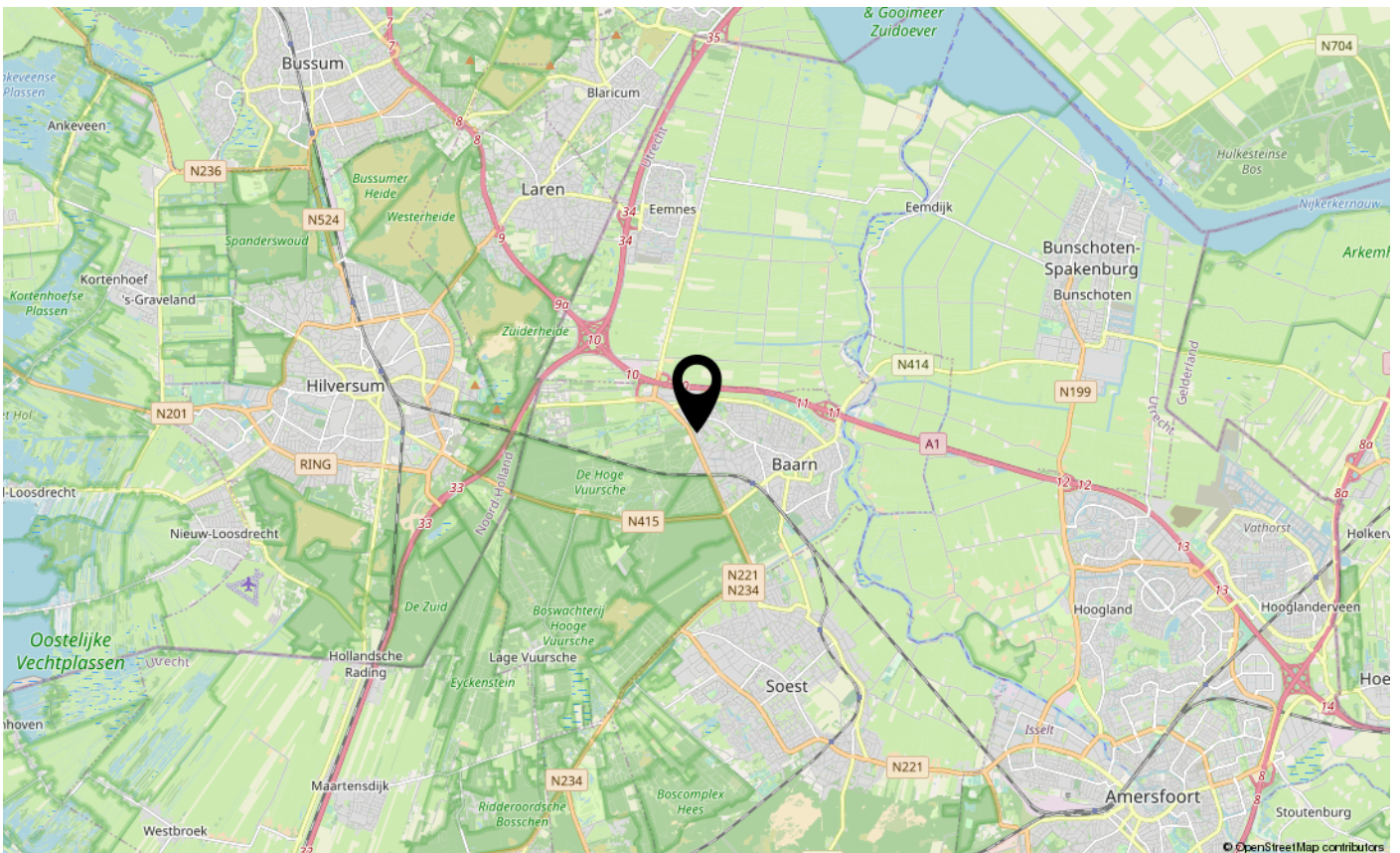


## Wilhelminapark

Het Wilhelminapark is gesitueerd tussen de Gerrit van der Veenlaan, Wilhelminalaan en Ferdinand Huycklaan. De wijk is ruim opgezet, er staan veel oude bomen en de straten zijn breed. Dit is een aangename en rustige wijk om te wonen. Het Wilhelminapark wordt ook wel "Hoog Baarn" genoemd omdat het gebied hoger ligt dan de rest van Baarn. Middelpunt is de Wilhelminavijver. Er wonen in deze wijk veel gezinnen en ouderen. Type woningen: er staan voornamelijk vrijstaande villa's uit begin vorige eeuw, een appartementencomplex en een enkel kantoorpand.

Voorzieningen: het centrum en het station NS liggen op loop- en fietsafstand. Deze wijk ligt centraal ten opzichte van de lagere en middelbare scholen. Uitvalswegen naar de A1 en de A27 zijn vlakbij. De bossen richting Soest en Hilversum liggen op loopafstand.

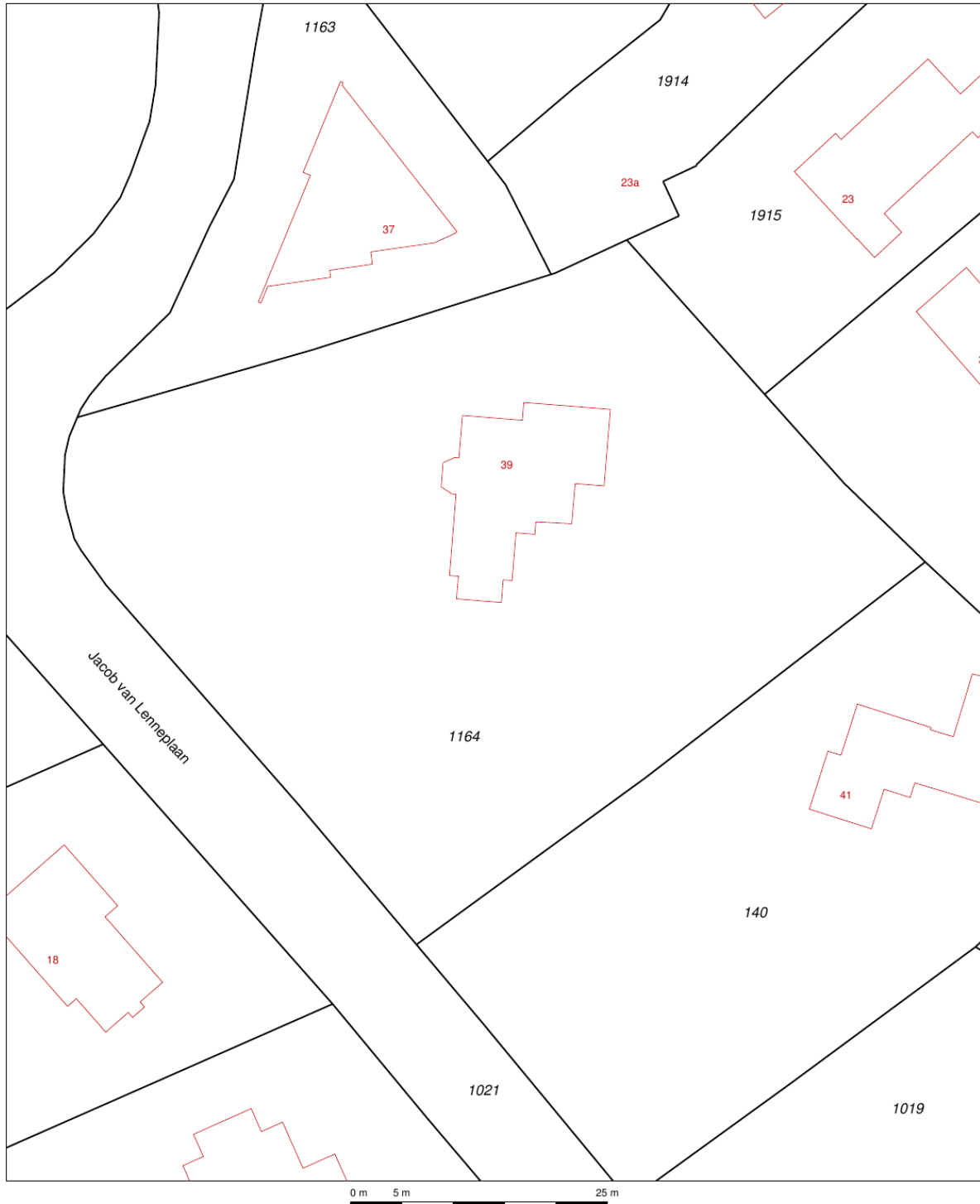
Straten: o.a. Wilhelminalaan, Hertog Hendriklaan, Emmalaan, Van Reenenlaan.





# Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	BAARN
25	Huisnummer	Sectie	K
—	Kadastrale grens	Perceel	1164
—	Voorlopige grens		
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 15 juli 2011  
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 databankenrecht.





# Bestemmingsplan

Plannaam: **Bestemmingsplan Jacob van Lenneplan 39**

Datum afdruk: 2023-06-02

Naam overheid: gemeente Baarn

IMRO-versie: IMRO2012

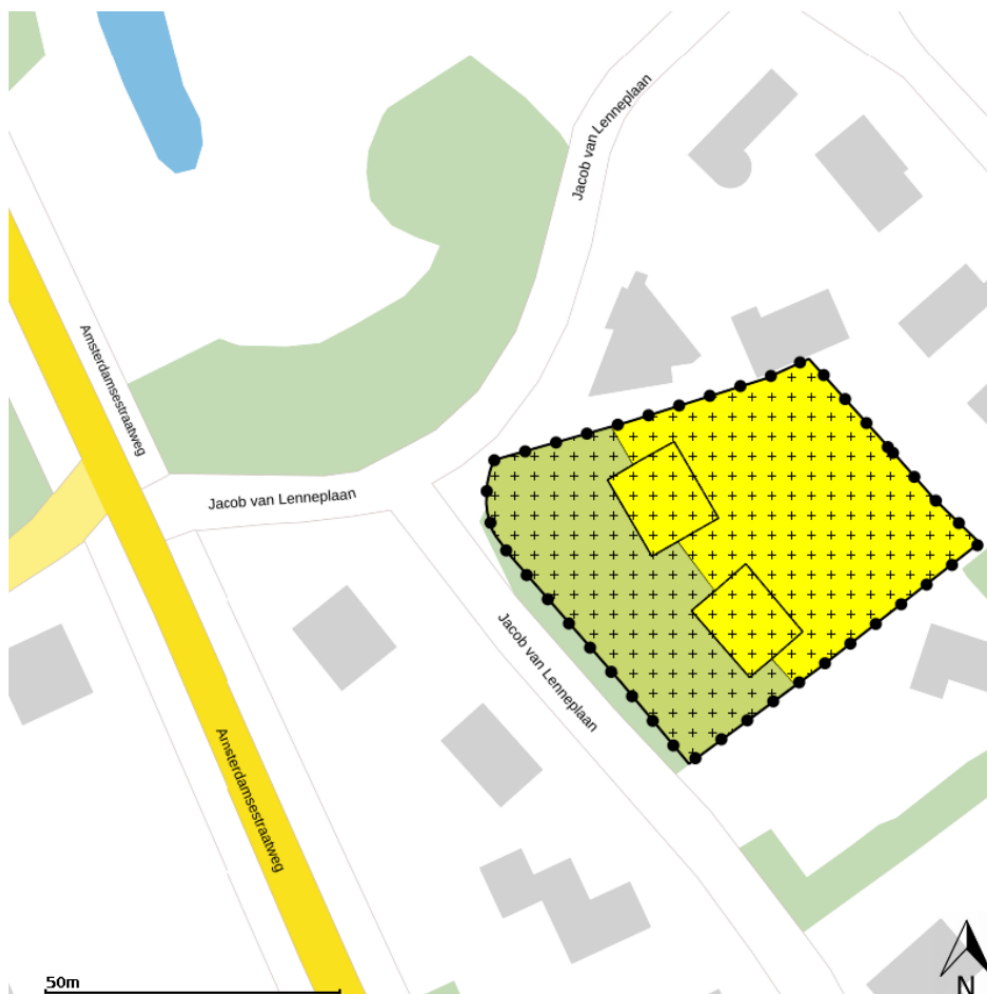
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2021-12-22

Planidn: NL.IMRO.0308.BP0089-VG01

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.





# Bestemmingsplan: legenda

## Legenda

 plangebied	<b>Gebiedsaanduidingen</b>
<b>Enkelbestemmingen</b>	 geluidzone
 agrarisch	 luchtvaartverkeerzone
 agrarisch met waarden	 vrijwaringszone
 bedrijf	 milieuzone
 bedrijventerrein	 veiligheidszone
 bos	 wetgevingzone
 centrum	 reconstructiewetzone
 cultuur en ontspanning	 overige zone
 detailhandel	<b>Aanduidingen</b>
 dienstverlening	 bouwaanduiding
 gemengd	 functieaanduiding
 groen	 lettertekenaanduiding
 horeca	 maatvoering
 kantoor	<b>Figuren</b>
 maatschappelijk	 as van de weg
 natuur	 dwarsprofiel
 overig	 gevellijn
 recreatie	 hartlijn leiding
 sport	 relatie
 tuin	 figuur IMRO2006
 verkeer	<b>Gebiedsgerichte besluiten</b>
 water	 besluitgebied
 wonen	 besluitvlak
 woongebied	 besluitsubvlak
<b>Dubbelbestemmingen</b>	<b>Structuurvisies</b>
 waterstaat	 plangebied
 leiding	<b>Gescande kaarten</b>
 waarde	 plangebied
<b>Bouwvlakken</b>	<b>Overige besluiten</b>
 bouwvlak	 plangebied

Bron: Ruimtelijke plannen.nl





# Hoe werken wij?

## Biedingen schriftelijk bevestigen

Wij vinden het belangrijk om alles rondom een verkoop van een woning goed vast te leggen. Zo voorkomen we misverstanden en is alles voor iedereen duidelijk. Daarom verzoeken wij je om de bieding, voorzien van de voorwaarden, naar ons te mailen (info@vanberkummakelaars.nl).

## Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper met een tegenvoorstel reageert op je bod. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod zal bespreken met de verkoper betekent dit nog niet dat je in onderhandeling bent.

Gedurende het biedingsproces mag de makelaar doorgaan met bezichtigen. Het is aan elke andere geïnteresseerde toegestaan om tijdens een lopende bieding ook een bieding te doen.

Als je de vraagprijs biedt, hoeft de verkoper niet aan jou te verkopen. Het bieden van de vraagprijs wordt gezien als een normaal bod.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben getekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenkomst per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Vorbehoud financiering

**Voor een voorbehoud financiering rekenen wij maximaal 6 weken vanaf het tekenen van de koopovereenkomst.**

## Waarborgsom / bankgarantie

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10 % van de overeengekomen koopsom worden verlangd. Hiervoor rekenen wij maximaal 7 weken vanaf het tekenen van de koopovereenkomst.

Indien er geen voorbehoud voor financiering nodig is, dan rekenen wij maximaal 4 weken vanaf het tekenen van de koopovereenkomst voor de ontvangst van een waarborgsom of bankgarantie.

## Gekocht en verbouwen?

Na het tekenen van de voorlopige koopakte en het verstrijken van de bedenktijd mag je één keer met een aannemer, keukenspecialist of schilder in de woning om te inventariseren wat er gedaan moet worden, mits de verkopers hiermee akkoord gaan.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden. Soms weten verkopers door hun leeftijd of in geval van een nalatenschap niet alle 'ins en outs' van een woning.







#### **Onderzoeksplicht koper**

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij aan een eigen NVM- makelaar in te schakelen en deze mee te nemen naar de bezichtiging(en).

#### **Bouwkundige keuring**

Koper heeft de mogelijkheid om voor het tekenen van de koopovereenkomst een bouwkundige keuring uit te laten voeren. De resultaten van de bouwkundige keuring dienen te worden vastgelegd in een bouwkundig rapport. Dit rapport dient te worden opgesteld door een erkende bouwkundige. Koopovereenkomst De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die zijn opgenomen in 'Clausules koopovereenkomst'. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een financiering) worden alleen vermeld in de koopakte als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

#### **Erfdienstbaarheden**

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijster beschikking gesteld.

#### **Notariskantoor verder dan 20 km verwijderd van verkoopobject**

De keuze van de notaris is in de meeste gevallen ter keuze van de koper. Indien het notariskantoor waar de eigendomsoverdracht zal plaatsvinden verder dan 20 km verwijderd is van het verkoopobject, dan komen de extra kosten die dit met zich meebrengt voor rekening van de koper. Te denken valt aan de kosten die gemaakt worden voor het opmaken van bijvoorbeeld een notariële volmacht.







# Van Berkum

MAKELAARS SINDS 1966

**"Ruim 20 makelaarsjaren hebben mij geleerd dat het uiteindelijk maar om één ding gaat: dat ene, juiste huis waar je thuis kunt komen. Dit gevoel vind je terug in ons logo. Maar ook in onze werkwijze. Bel me gerust voor een afspraak."**

**Patricia van Berkum RMT**  
directeur/eigenaar

Laanstraat 91  
3743 BD Baarn

Tel. 035-5418445  
info@vanberkummakelaars.nl

[www.vanberkummakelaars.nl](http://www.vanberkummakelaars.nl)

