



## EEMNES, WAKKERENDIJK 90A

### WONEN OP EEN STUKJE GESCHIEDENIS

Aan de karakteristieke Wakkerendijk, bekend om zijn lint van historische boerderijen uit de 17e tot en met 19e eeuw, ligt deze bijzonder sfeervolle HELFT VAN KARAKTERISTIEKE WOONBOERDERIJ 'Landlust'. Een unieke kans om te wonen op een plek waar historie, ruimte en comfort samenkomen.

Dit fraaie boerenerf kent zijn oorsprong rond 1670 en behoort tot één van de oudste locaties van Eemnes. De thans aangeboden woning betreft het VOORHUIS, daterend uit circa 1818, en is in 1993 grondig gerenoveerd en met zorg gerestaureerd, met behoud van authentieke details.

Gelegen op een royaal perceel van circa 1.800 m<sup>2</sup>, met een vrijstaande HOOIBERG en een prachtig aangelegde tuin, biedt deze woning een oase van rust en privacy, midden in het karakteristieke buitengebied.

Achter het elektrische smeedijzeren hek ontvouwt zich een charmant erf met een woning die direct indruk maakt. Authentieke elementen zoals houten gebinten, een vide, marmeren schouwen en een fraaie snijvoeg worden moeiteloos gecombineerd met hedendaags wooncomfort.

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

Van der Waaij Makelaars en Rentmeesters – Wakkerendijk 178A – 3755 DH Eemnes  
Telefoon: 035-5394470 – E-mail: [info@waaijmakelaars.nl](mailto:info@waaijmakelaars.nl) – Website: [www.waaijmakelaars.nl](http://www.waaijmakelaars.nl)

De rieten kap is recent vernieuwd (maart 2026)), wat bijdraagt aan de verzorgde uitstraling en duurzaamheid van het geheel.

Een woning die u zeker gezien moet hebben om er vervolgens meteen verliefd op te worden. Een plek waar u ultiem kunt genieten van het heerlijke buitenleven, maar waar u ook kunt profiteren van de gezelligheid en de ruime faciliteiten van het ambitieuze Eemnes. De centrale ligging ten opzichte van grote plaatsen als Amersfoort en Hilversum en het mondaine Laren maakt deze plek tot een droomlocatie. Eemnes heeft zowel oude karakteristieke woonhuizen (unieke woonboerderijen) als onder moderne architectuur gebouwde woningen en wordt omgeven door natuur-/poldergebieden en bossen waar u wandelend of op de fiets kunt genieten van de rust, maar toch ook binnen enkele minuten zit u op de snelwegen A-1 en A-27.

### KENMERKEN

BOUWJAAR	: 1818
BOUWWIJZE	: traditioneel gebouwd en rietgedekt
WOONOPPERVLAKTE	: ca. 264 m <sup>2</sup>
EXTERNE BERGRUIMTE	: ca. 10 m <sup>2</sup>
INHOUD	: ca. 1.033 m <sup>3</sup>
PERCEELSOPPERVLAKTE	: 1.800 m <sup>2</sup>
ENERGIELABEL	: C (geldig tot 23 april 2036)





**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters





**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters



WOONKAMER



WOONKAMER



WOONKAMER



WOONKEUKEN

## BESCHRIJVING

### BEGANE GROND

Zijentree met hal, garderobe en meterkast. Royale en statige hal met vide, fraaie gebinten en bordestrap naar de verdieping.

De sfeervolle woonkamer bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een open haard en openslaande deuren naar zowel de tuin als het zonnige zijterras op het zuiden.

De open woonkeuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling met natuurstenen werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder elektrische kookplaat voorzien van 5 kookzones, koelkast, combimagnetron/oven en vaatwasser. Aangrenzend bevindt zich de bijkeuken met pantry, wasmachineaansluiting en C.V.-opstelling. De keuken en de bijkeuken zijn voorzien van vloerverwarming.

Vanuit de hal heeft u tevens toegang tot een slaapkamer, een ruime toiletruimte, een inpandige berging/provisieruimte en een multifunctionele ruimte (voormalige garage), thans in gebruik als atelier/werkplaats.

Ook is er nog een master-bedroom op de begane grond met een en-suite badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet.



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters



WOONKEUKEN





**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters



HAL MET VIDE



MASTER-BEDROOM



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters



MULTIFUNCTIONELE RUIMTE





**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters



SLAAPKAMER



HOOFDSLAAPKAMER



HOOFDSLAAPKAMER

## BESCHRIJVING

### VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot meerdere vertrekken, waaronder een slaapkamer met dakkapel, wastafel en een inloopkast/berging, een aparte wasruimte en een toiletruimte met bidet en wastafel.

De royale hoofdslaapkamer is voorzien van een open haard, houten gebinten, een en-suite badkamer met ligbad, douche en dubbele wastafel en een berging/inloopkast. De badkamer, het toilet en de wasruimte zijn voorzien van vloerverwarming.



### BUITENLEVEN

De fraai aangelegde tuin rondom de woning biedt volop privacy en zon. Met meerdere terrassen, gazon, fruitbomen, buxusvakken en sfeervolle looppaden is het hier optimaal genieten van het buitenleven.

De karakteristieke hooiberg en twee houten bergingen maken het geheel compleet. Parkeren kan op eigen terrein (circa 3 plaatsen).

### BIJZONDERHEDEN

- Nieuw rieten dak (2026)
- Authentieke details zoals gebinten, vide en schouwen
- 4 slaapkamers en 2 badkamers
- Multifunctionele ruimtes (atelier/kantoor/inwoning mogelijk)
- Gedeeltelijk voorzien van dubbel glas
- Alarminstallatie aanwezig

Wonen in deze boerderij betekent wonen met karakter, historie en ruimte - op een unieke locatie in het geliefde buitengebied van Eemnes. Een ideale plek voor wie sfeervol en royaal wil wonen, met alle comfort van nu en de charme van toen.

**VRAAGPRIJS € 1.475.000,— k.k.**

Deze brochure is door ons zo zorgvuldig mogelijk op basis van bestaande gegevens opgesteld. Aan deze brochure zijn geen rechten te ontleen. Nadere informatie is te verkrijgen via ons kantoor te Eemnes (035-5394470).



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters





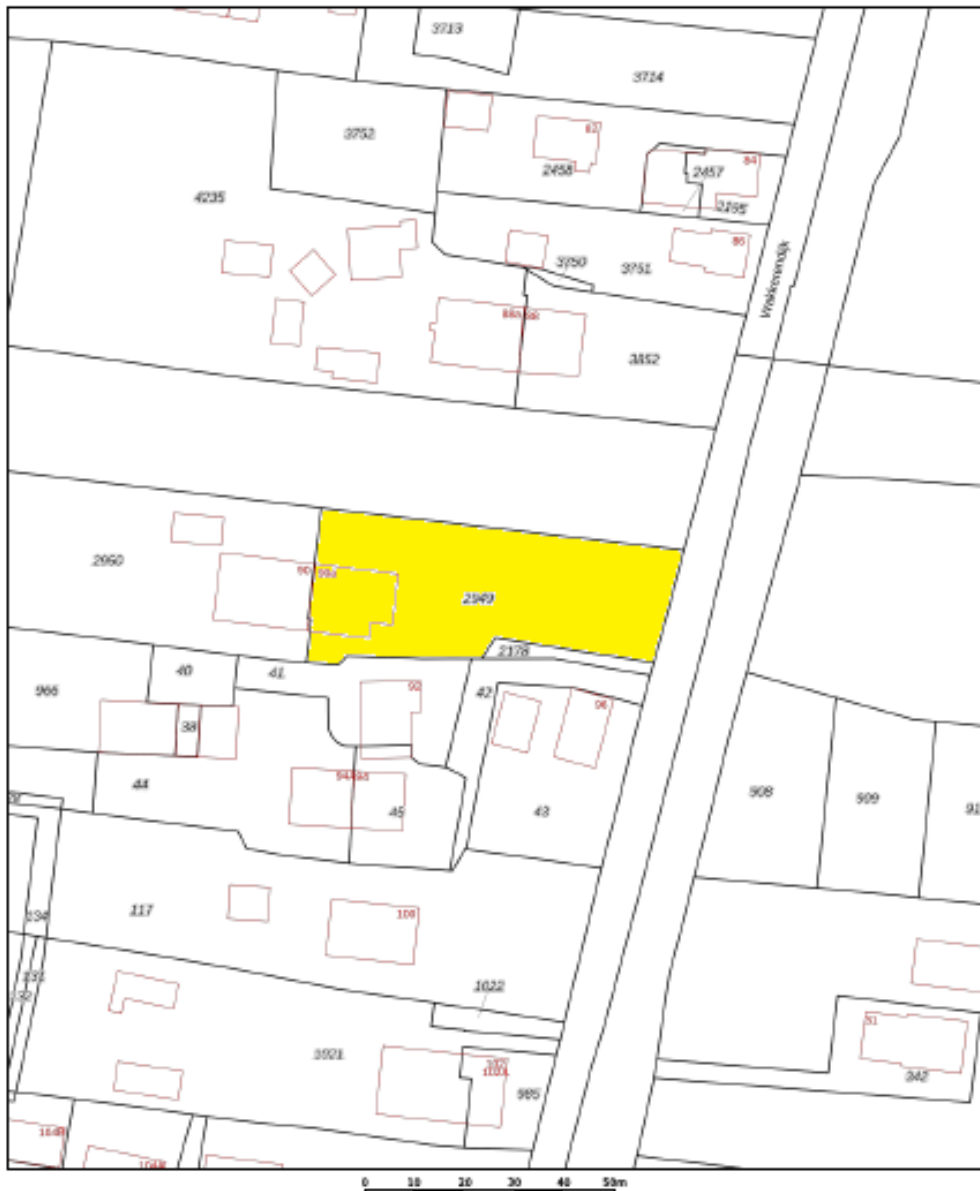
**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

**EEMNES, WAKKERENDIJK 90A**

**K**adaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Eemnes



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
12345 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Eemnes	
12345 Voortige kadastrale grens	Voortige kadastrale grens	Sectie G	
12345 Administratieve kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2949	
12345 Bebouwing	Bebouwing	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

**EEMNES, WAKKERENDIJK 90A**

**P**  
lattegrond



**BEGANE GROND**

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlennen

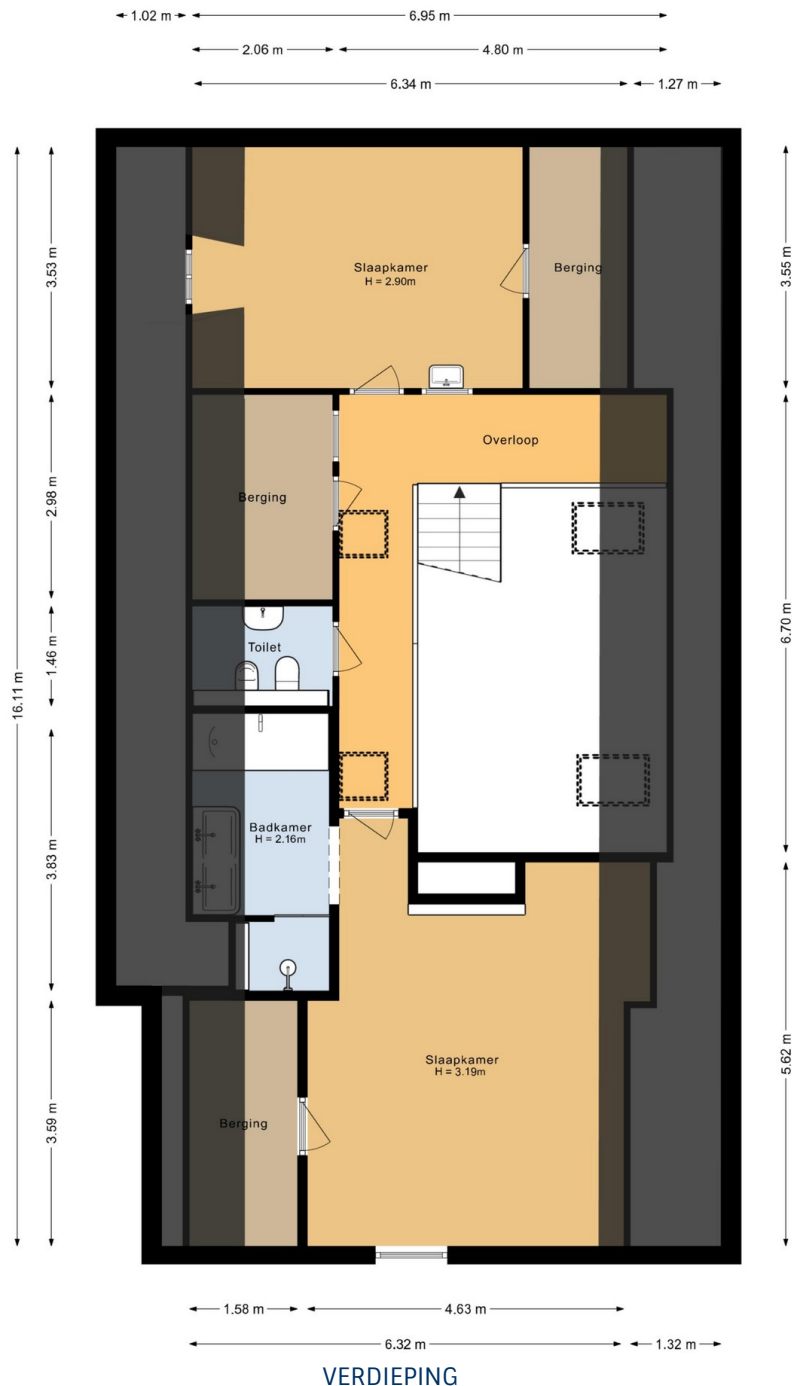


**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

**EEMNES, WAKKERENDIJK 90A**

**P**

lattegrond



Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

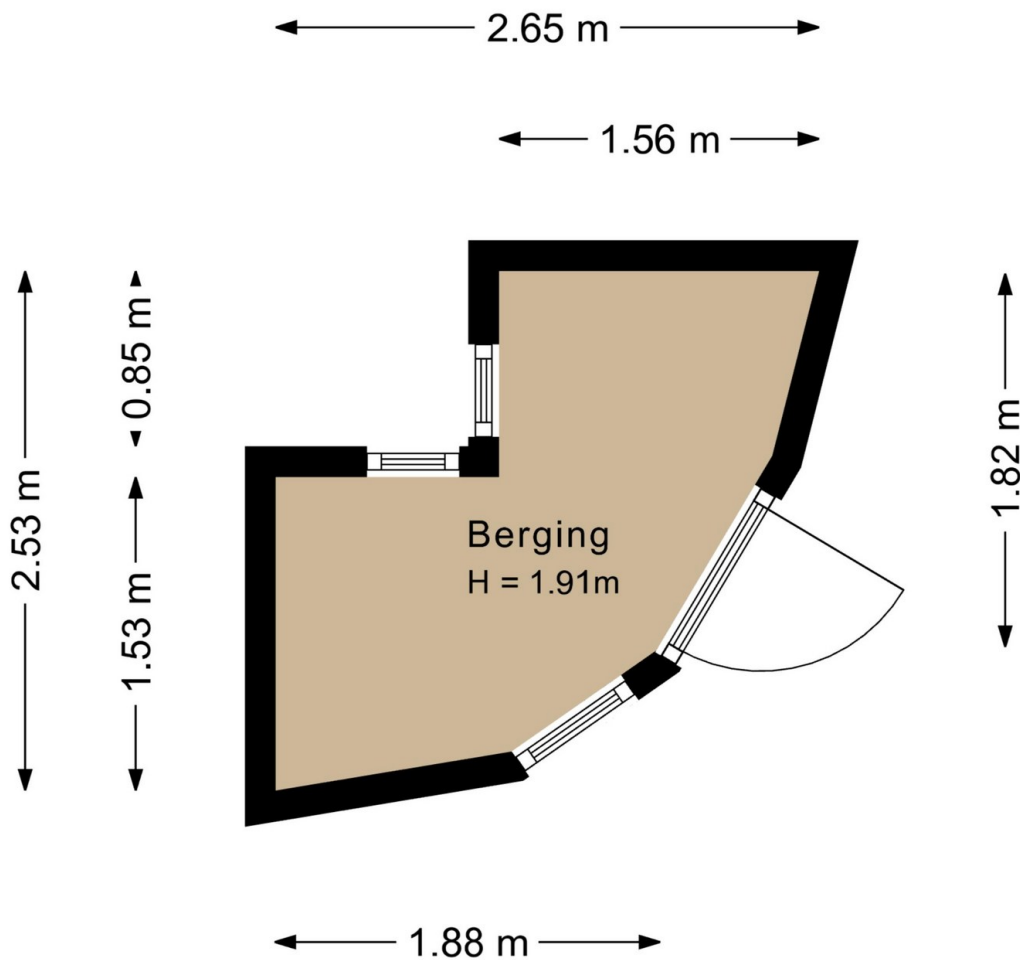


**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

**EEMNES, WAKKERENDIJK 90A**

**P**

lattegrond



BERGING

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

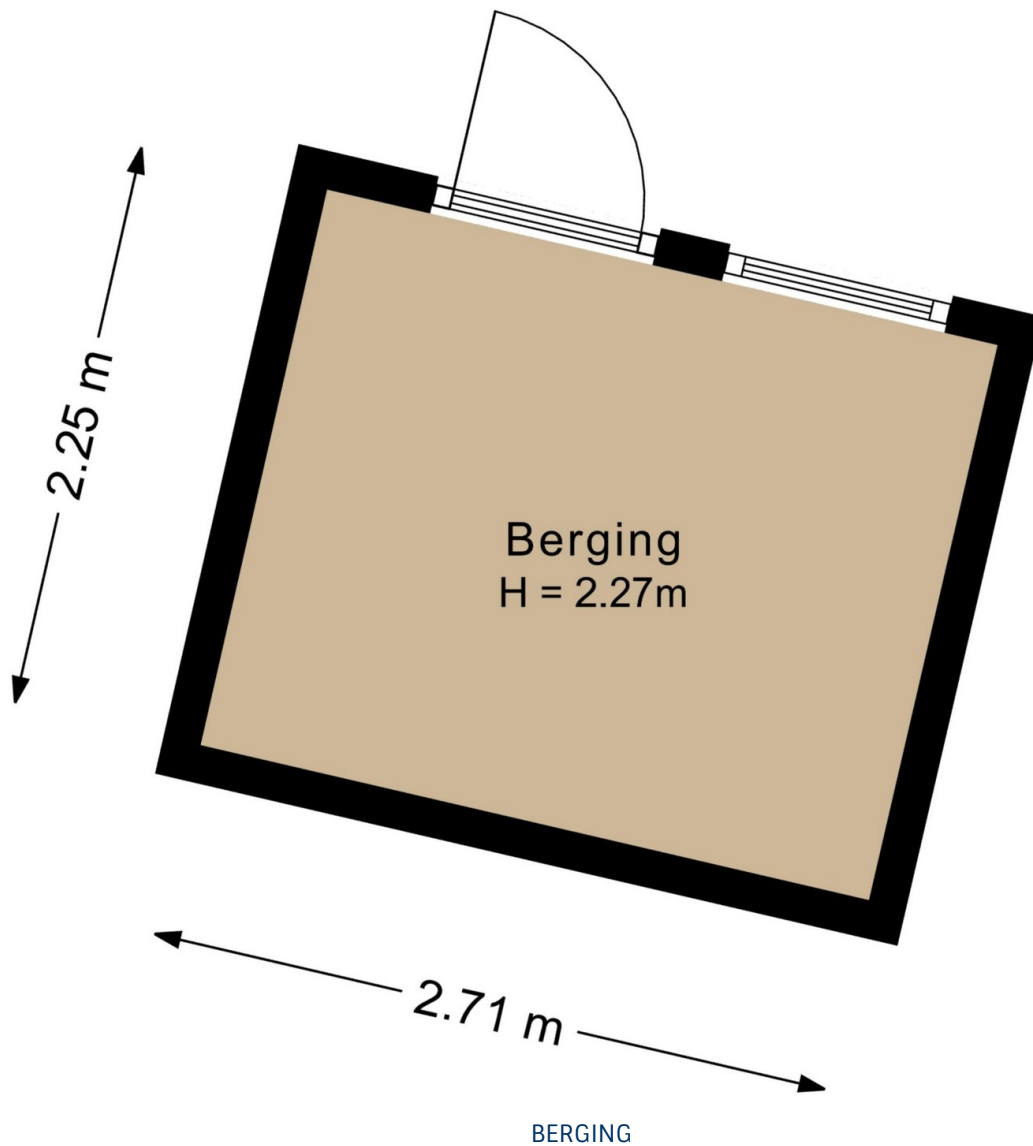


**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

**EEMNES, WAKKERENDIJK 90A**

**P**

lattegrond



Aan deze tekening zijn geen rechten te ontfenen

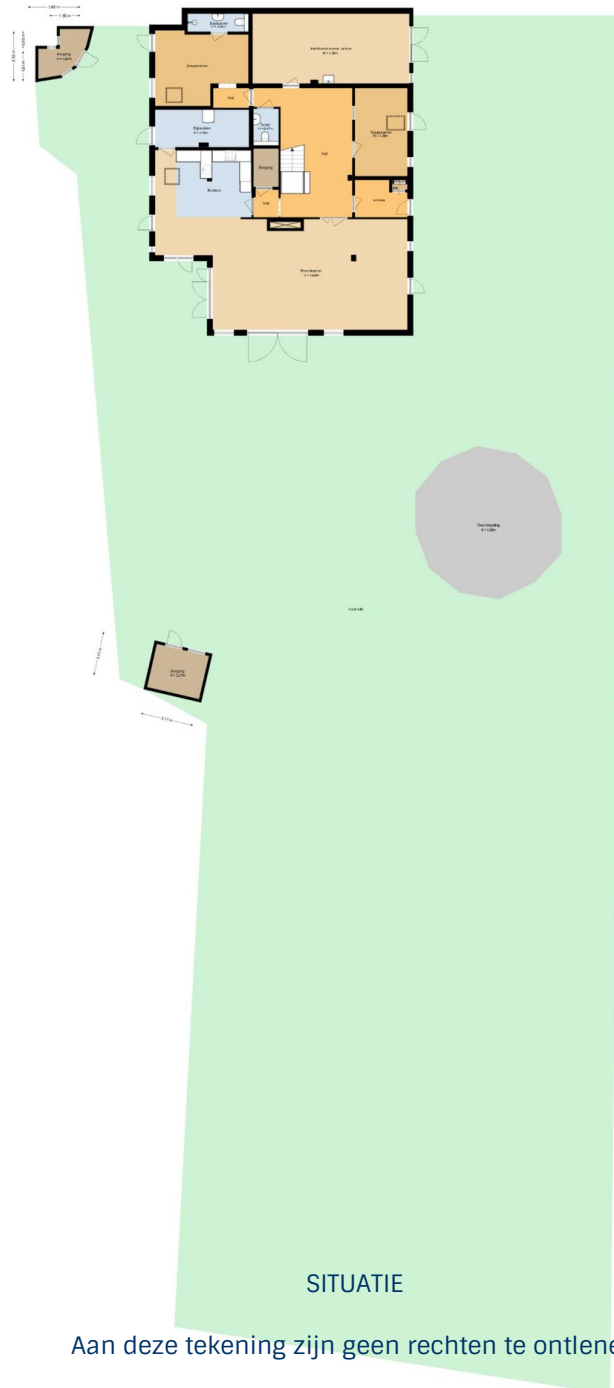


**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

**EEMNES, WAKKERENDIJK 90A**

**P**

lattegrond



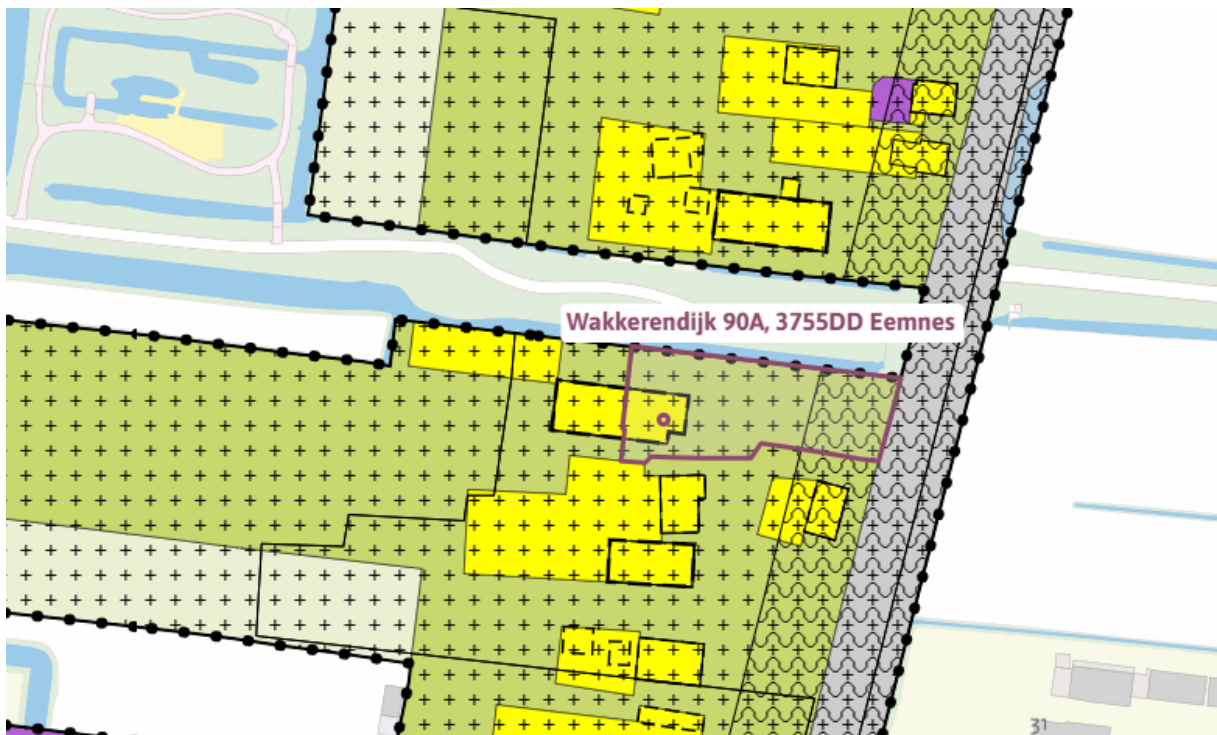
Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

## EEMNES, WAKKERENDIJK 90A

# B

estemming

### Wakkerendijk-Meentweg 2012

bestemmingsplan - Eemnes

meer documentkenmerken

vastgesteld 17-12-2012 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** [Overzicht](#) [Regels](#) [Bijlagen bij regels](#) [Gerelateerd](#)

#### Bestemmingen (6)

[Waterstaat - Waterkering >](#)

[Waarde - Archeologische terrein >](#)

[Wonen - 2 >](#)

[Tuin >](#)

#### Bouwaanduidingen (1)

[karakteristiek](#)

#### Bouwvlakken (1)

[bouwvlak](#)

#### Maatvoeringen (1)

[Maximaal aantal wooneenheden \(1\)](#)

[Maximaal aantal wooneenheden: 2](#)



# van der Waaij

makelaars & rentmeesters

29-04-2026, 10:58

Wakkerendijk-Meentweg 2012: Artikel 14 Wonen - 2

## Artikel 14 Wonen - 2

Plan: Wakkerendijk-Meentweg 2012  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0317.E17BPWakkerendijk-1242

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', bescherming, instandhouding en herstel van de waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' of 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument', bescherming, instandhouding en herstel van waardevolle cultuurhistorische waarden;
- d. zaalverhuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca', met bijbehorende bijgebouw ten dienste van de zaalverhuur, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- e. detailhandel in ambachtelijke producten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- f. opslag ten behoeve van detailhandel in ambachtelijke producten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- g. een paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- h. een kleinschalige paardenhouderij met ten hoogste 7 paarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kleinschalige paardenhouderij';
- i. een kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- j. een hovenier, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hovenier';
- k. een makelaarskantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - makelaar';
- l. kinderopvang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kinderopvang';
- m. huisvesting en dagbesteding voor verstandelijk gehandicapten, ter plaatse van de aanduiding 'welzijnsinstelling';
- n. terreinen en parkeervoorzieningen;
- o. (ontsluitings)wegen en paden;
- p. groenvoorzieningen;
- q. watergangen;
- r. nutsvoorzieningen,

met de daarbij behorende:

- s. bouwwerken;
- t. tuinen en erven.

Het doel 'wonen' is beperkt tot één woning per bouwvlak, dan wel niet meer dan het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

In de bestemming is ten hoogste één paardenbak per perceel toegestaan, met dien verstande dat de afstand tot omliggende woningen minimaal 30 m bedraagt en de afstand tot bebouwing op eigen terrein maximaal 10 m bedraagt. Een paardenbak dient te worden opgericht achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning.

In de bestemming is ten hoogste één open stapmolen per perceel toegestaan, met dien verstande dat de afstand tot omliggende woningen minimaal 50 m bedraagt en de afstand tot bebouwing op eigen terrein maximaal 10 m bedraagt. Een open stapmolen dient te worden gebouwd achter de achtergevel van de woning.

### 14.2 Bouwregels

Voor bebouwing gelden de volgende regels:

- a. woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, behoudens het bepaalde onder sub b;
- b. de voorgevelbreedte van een woning dient ten minste 6 m te bedragen;
- c. het oprichten van gebouwen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de woning is niet toegestaan, met uitzondering van toegangsportalen, erkers en naar de aard daarmee gelijk te stellen aanbouwen;



## van der Waaij makelaars & rentmeesters

29-04-2026, 10:58

Wakkerendijk-Meentweg 2012: Artikel 14 Wonen - 2

- d. de woningen moeten binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd en mogen een maximale goothoogte hebben van 3,2 m;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1000' mag de inhoud van een woning maximaal 1.000 m<sup>3</sup> bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 600' mag de inhoud van een woning maximaal 600 m<sup>3</sup> bedragen;
- g. aan- en uitbouwen bij woningen mogen een maximale diepte hebben van 5 m, gemeten vanaf de achtergevel en een maximale goothoogte van 3,2 m. Aan- en uitbouwen zijn niet toegestaan bij woningen met de aanduiding 'karakteristiek', 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument';
- h. bij woningen mag per bouwperceel ten hoogste 80 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, met een maximale goothoogte van 3,2 m;
- i. in afwijking van het bepaalde onder h mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - extra bijgebouwen' ten hoogste 163 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, met een maximale goothoogte van 3,2 m;
- j. in aanvulling op het bepaalde onder h mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kleinschalige paardenhouderij' ten hoogste 525 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gebouwd ten behoeve van het stallen van paarden;
- k. in aanvulling op het bepaalde onder h mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - agrarisch bijgebouw' een bijgebouw ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik met een maximum oppervlak van 100 m<sup>2</sup> worden gebouwd;
- l. bijgebouwen en overkappingen mogen met kap worden gebouwd, waarbij de dakhelling niet minder dan 40° en niet meer dan 50° bedraagt en de nokrichting evenwijdig ligt aan de zijdelingse perceelsgrens;
- m. ter plaatse van de aanduidingen 'karakteristiek', 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' geldt de bestaande c.q. oorspronkelijke situering, oppervlakte, goothoogte, dakhelling en nokrichting als maatgevend. Lid 14.2 sub h is niet van toepassing op bijgebouwen met voren genoemde aanduidingen;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is een bedrijfsgebouw toegestaan, waarvan de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de bestaande hoogten;
- o. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m, indien deze zijn gelegen voor (het verlengde van) de voorgevel en 2 m indien deze daarachter zijn gelegen;
- p. hooibergen zijn uitsluitend binnen het bestemmingsvlak toegestaan waarbij de maximale bouwhoogte van de hooiberg 9 m bedraagt;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hooiberg' is een hooiberg toegestaan met een maximale oppervlakte van 49 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 9 m.
- r. de bouwhoogte van paardenbakomheiningen mag niet meer bedragen dan 1 m;
- s. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.
- t. lichtmasten ten behoeve van paardenbakken zijn niet toegestaan;

### 14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid.

nadere eisen stellen aan de plaats van gebouwen in die zin dat aan- en uitbouwen en al dan niet vrijstaande bijgebouwen 3 m achter de voorgevel van de woning moeten worden gebouwd en/of ten minste 3 m vanuit de zijdelingse danwel achterste perceelsgrens.

### 14.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 ten behoeve van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 100 m<sup>2</sup> extra ten opzichte van de genoemde maximale oppervlakte, ten behoeve van de hobbymatige uitoefening van agrarische activiteiten;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 ten behoeve van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van 50% van de oppervlakte van de voormalige bedrijfsbebouwing, die



## van der Waaij makelaars & rentmeesters

29-04-2026, 10:58

Wakkerendijk-Meentweg 2012: Artikel 14 Wonen - 2

- voorkomt op de bij de betreffende woning behorende gronden, tot een maximum van 200 m<sup>2</sup>, indien vaststaat dat die bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - extra bijgebouwen' mag deze gezamenlijke oppervlakte 50% van de oppervlakte van de voormalige bedrijfsbebouwing bedragen, tot een maximum van 250 m<sup>2</sup>, indien vaststaat dat de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 voor het bouwen van transparante paardenbakomheiningen en lichtmasten ten behoeve van paardenbakken, waarbij geldt dat:
1. de bouwhoogte van paardenbakomheiningen niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
  2. de bouwhoogte van lichtmasten minimaal 3 m en maximaal 4 m mag bedragen, met dien verstande dat de afstand tot omliggende woningen minimaal 50 m bedraagt;
- d. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 voor overschrijding van het maximaal aantal toegestane m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen, ten behoeve van het oprichten van gebouwen onder de kap van (voormalige) hooibergen tot een hoogte van 3 m vanaf peil;
- e. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 voor overschrijding van het maximaal aantal toegestane m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen, ten behoeve van de bouw van een hooiberg ter plaatse van een teniet gegane hooiberg, onder de voorwaarde dat deze wordt gebouwd achter (het verlengde van) de brandmuur;
- f. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 onder d en g voor het toestaan van een maximale goothoogte van 3,5 m, ten behoeve van het toepassen van wagendeuren in de zijgevel;
- g. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 onder m ten behoeve van het realiseren van een afwijkende situering, oppervlakte, goothoogte, dakhelling of nokrichting, mits door de BEL Commissie Ruimtelijke Kwaliteit hierop positief wordt geadviseerd;
- h. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 onder s voor overschrijding van de daar genoemde bouwhoogte ten behoeve van hekwerken rond tennisbanen, tot een maximale bouwhoogte van 4 m.

### 14.5 Specifieke gebruiksregels

- a. De uitoefening van een aan huis verbonden beroep en een aan huis verbonden kleinschalige bedrijfsactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat:
1. de woonfunctie als overwegende functie op het desbetreffende perceel en/of in de desbetreffende woning niet wordt aangetast;
  2. dit niet leidt tot een onevenredige verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer, in een mate waardoor het woonklimaat in onevenredige mate wordt aangetast;
  3. parkeren plaats vindt op eigen terrein met een maximum van 10 parkeerplaatsen;
  4. voor zover de afwijking betrekking heeft op bijgebouwen er ten minste een grondgebonden berging ten behoeve van de woonfunctie aanwezig is;
  5. de oppervlakte van de gebouwen die worden gebruikt en/of verbouwd voor uitoefening van het aan huis verbonden beroep of de aan huis verbonden kleinschalige bedrijfsactiviteit niet meer dan 25% van de totale vloeroppervlakte van de desbetreffende woning bedraagt, met een maximum van 40 m<sup>2</sup>.

### 14.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.5 onder a ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en een aan huis verbonden kleinschalige bedrijfsactiviteit tot een maximum vloeroppervlakte van 150 m<sup>2</sup>, mits niet meer dan 25% van de totale oppervlakte van de desbetreffende woning wordt gebruikt.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1 voor het uitoefenen van nevenactiviteiten die zijn opgenomen in [Bijlage 1 Lijst kleinschalige gebruiksmogelijkheden bij \(voormalige\) agrarische bedrijven en woningen en nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven](#) in kolom A, alsmede naar aard en omvang daarmee vergelijkbare nevenactiviteiten tot maximaal 150 m<sup>2</sup>, binnen bestaande voormalige bedrijfsgebouwen, waarbij geldt dat parkeren plaats vindt op eigen terrein met een maximum van tien parkeerplaatsen.



## van der Waaij makelaars & rentmeesters

29-04-2026, 10:58

Wakkerendijk-Meentweg 2012: Artikel 14 Wonen - 2

- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1 voor het uitoefenen van nevenactiviteiten die zijn opgenomen in Bijlage 1 Lijst kleinschalige gebruiksmogelijkheden bij (voormalige) agrarische bedrijven en woningen en nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven in kolom B, alsmede naar aard en omvang daarmee vergelijkbare nevenactiviteiten tot maximaal 150 m<sup>2</sup>, mits:
1. de nevenactiviteiten plaatsvinden binnen bestaande voormalige bedrijfsgebouwen die zijn aangeduid als 'karakteristiek', met dien verstande, dat, voor zover geen als zodanig aangeduide bebouwing aanwezig is, overige bebouwing gebruikt mag worden;
  2. nevenactiviteiten een relatie hebben met de natuurwaarden en cultuurhistorische waarden van de Eemnesser polder;
  3. parkeren plaats vindt op eigen terrein met een maximum van 10 parkeerplaatsen.

- d. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1 ten behoeve van het verticaal splitsen van een woning, mits:
1. het grondoppervlak van de woning (exclusief bijgebouwen) meer bedraagt dan 150 m<sup>2</sup>;
  2. splitsing geen nadelige gevolgen heeft voor omliggende agrarische bedrijven in het kader van afstandseisen op grond van de Wet milieubeheer.

Bij een gesplitste woning mag de maximale oppervlakte aan bijgebouwen niet meer dan 60 m<sup>2</sup> per woning bedragen, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m. Bijgebouwen mogen met kap worden gebouwd, waarbij de dakhelling niet minder dan 40° en niet meer dan 50° bedraagt.

- e. In de afweging voor de onder a., b., c. en d. bedoelde afwijkingen bij omgevingsvergunning worden in elk geval de volgende belangen betrokken:
1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  2. de verkeersveiligheid respectievelijk de verkeersaantrekkende werking.
  3. de waardevolle cultuurhistorische waarden en waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van gebouwen.
- f. Bij toepassing van de onder a, b en c bedoelde afwijkingen geldt dat, indien voor hetzelfde bouwperceel gebruik wordt gemaakt van meerdere van deze afwijkingsmogelijkheden danwel van één of meerdere afwijkingsmogelijkheden en van de mogelijkheid als bedoeld in lid 14.5 sub b, de gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van het uitoefenen van nevenactiviteiten die zijn opgenomen in Bijlage 1 Lijst kleinschalige gebruiksmogelijkheden bij (voormalige) agrarische bedrijven en woningen en nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven nooit meer mag bedragen dan 150 m<sup>2</sup>.

## Artikel 10 Tuin

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', bescherming, instandhouding en herstel van de waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen.

In de bestemming is ten hoogste één paardenbak per bouwperceel toegestaan, met dien verstande dat de afstand tot omliggende woningen minimaal 30 m bedraagt en de afstand tot bebouwing op eigen perceel maximaal 10 m bedraagt. Een paardenbak wordt opgericht achter (het verlengde van) de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw.

In de bestemming is ten hoogste één open stapmolen per bouwperceel toegestaan, met dien verstande dat de afstand tot omliggende woningen minimaal 50 m bedraagt en de afstand tot bebouwing op eigen terrein maximaal 10 m bedraagt. Een open stapmolen wordt gebouwd achter de achtergevellijn van de het bijbehorende hoofdgebouw.

### 10.2 Bouwregels

Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geldt de bestaande c.q. oorspronkelijke situering, oppervlakte, goothoogte, dakhelling en nokrichting als maatgevend;
- b. de bebouwing is beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelbouw grens en paardenbakomheiningen, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m;
- d. lichtmasten ten behoeve van paardenbakken zijn niet toegestaan;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 m;
- f. het bouwen van overkappingen is niet toegestaan.

### 10.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 voor het bouwen van transparante paardenbakomheiningen en lichtmasten ten behoeve van paardenbakken, waarbij geldt dat:
  1. De bouwhoogte van paardenbakomheiningen niet meer dan 1,5 m mag bedragen.
  2. De bouwhoogte van lichtmasten minimaal 3 m en maximaal 4 m mag bedragen, met dien verstande dat de afstand tot omliggende woningen minimaal 50 m bedraagt.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 ten behoeve van de bouw van een hooiberg ter plaatse van een teniet gegane hooiberg, onder de voorwaarde dat deze wordt gebouwd achter (het verlengde van) de brandmuur.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 ten behoeve van het oprichten van gebouwen onder de kap van (voormalige) hooibergen tot een hoogte van 3 m vanaf peil.

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

Het bepaalde in Artikel 21 is van toepassing.



# van der Waaij

makelaars & rentmeesters

29-04-2026, 10:58

Wakkerendijk-Meentweg 2012: Artikel 18 Waarde - Archeologisch terrein

## Artikel 18 Waarde - Archeologisch terrein

Plan: Wakkerendijk-Meentweg 2012  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0317.E17BPWakkerendijk-1242

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch terrein' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### 18.2 Bouwregels

#### 18.2.1 Omgevingsvergunning - activiteit bouwen

- a. De aanvrager van een Omgevingsvergunning - activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologisch terrein' aangewezen gronden legt een KNA conform archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat bij de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar hun oordeel uit het KNA conform archeologisch onderzoeksrapport als bedoeld in sub a genoegzaam blijkt dat:
  1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
  2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen verbonden voorwaarden.

#### 18.2.2 Voorwaarden

In de situatie als bedoeld in lid 18.2.1 onder b, kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden aan de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien sub c van toepassing is, wordt in de voorwaarden bij de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

#### 18.2.3 Uitzonderingen

Lid 18.2.1 en lid 18.2.2 zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup>;
- c. een bouwwerk dat niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

### 18.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Archeologisch terrein' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 30 cm;
- b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;



## van der Waaij makelaars & rentmeesters

29-04-2026, 10:58

Wakkerendijk-Meentweg 2012: Artikel 18 Waarde - Archeologisch terrein

- e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- g. landbouwactiviteiten die jaarlijks een deel van de grond afplaggen.

### 18.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 18.3.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop lid 18.2 van toepassing is;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden of een ontgrondingvergunning, of
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### 18.3.3 Onderzoeksplicht

- a. De aanvrager van een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 18.3.1 die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologisch terrein' aangewezen gronden legt een KNA conform archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld.
- b. Het bevoegd gezag verleent de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden indien naar hun oordeel uit het KNA conform archeologisch onderzoeksrapport als bedoeld in sub a genoegzaam blijkt dat:
  - 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
  - 2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbonden voorwaarden.

### 18.3.4 Voorwaarden

In de situatie als bedoeld in lid 18.3.3 onder b, kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden aan de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien sub c van toepassing is, wordt in de voorwaarden bij de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werken of werkzaamheden.

### 18.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor 'Waarde - Archeologisch terrein' 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.



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

29-04-2026, 10:58

Wakkerendijk-Meentweg 2012: Artikel 19 Waterstaat - Waterkering

## Artikel 19 Waterstaat - Waterkering

Plan: Wakkerendijk-Meentweg 2012  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0317.E17BPWakkerendijk-1242

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. waterkering en doeleinden ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde van de Wakkerendijk en de Meentweg.

### 19.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, gehoord de waterbeheerder, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in lid 19.1 genoemde doeleinden onder de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwing mag niet strijdig zijn met de belangen van de waterkering;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 6 m. .

### 19.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 voor het bouwen van bouwwerken die op grond van het bepaalde elders in deze regels zijn toegestaan, mits dit niet strijdig is met de belangen van de waterkering, in welk kader de waterbeheerder wordt gehoord.

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

Het bepaalde in Artikel 21 is van toepassing.



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

**EEMNES, WAKKERENDIJK 90A**

**R**oute



## EEMNES, WAKKERENDIJK 90A

# 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 gebruiksoppervlakten 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 gebruiksoppervlakten. 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.