



Soest, Birkstraat 145

KARAKTERVOLLE FAMILIEVILLA MET WIJNKELDER, RONDOM TUIN EN EEN UNIEKE LIGGING
TUSSEN NATUUR EN STAD

Deze karakteristieke vrijstaande villa werd gebouwd in 1930 en is sindsdien altijd binnen dezelfde familie gebleven. Door de jaren heen is de woning met veel zorg onderhouden, en uitgebreid, waarbij het authentieke karakter behouden is gebleven. Een bijzonder onderdeel van de woning is de royale kelder met een geklimatiseerde wijnkamer en een multifunctionele ruimte die zich uitstekend leent als privébioscoop, gameroom of hobbyruimte, een heerlijke corridor aan de keuken en voldoende leefruimte voor een gezin.

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 – Website: www.waaijmakelaars.nl

De ligging is uniek. De woning bevindt zich tussen het centrum van Soest en Amersfoort, terwijl u aan de overzijde van de weg direct de prachtige natuur van de Korte Duinen in wandelt. Achter het voormalige bedrijfspand van de familie strekt zich het open polderlandschap van Soest uit, met wandel- en fietsroutes richting de rivier de Eem. Soest biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten, basisscholen en middelbare scholen, waardoor alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Daarnaast ligt het historische centrum van Amersfoort op korte fietsafstand, met een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca, cultuur en recreatiemogelijkheden. Een bijzondere locatie waar natuur, voorzieningen en bereikbaarheid op fraaie wijze samenkomen.

KENMERKEN

BOUWJAAR	: 1930
BOUWWIJZE	: traditioneel gebouwd en pannengedekt
WOONOPPERVLAKTE	: ca. 193 m ² inclusief de kelder
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	: ca. 24 m ² zolder
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	: ca. 5 m ² balkon
INHOUD	: ca. 745 m ³
PERCEELSOPPERVLAKTE	: 774 m ²





ENTREE/HAL



WOONKAMER



WOONKAMER



WOONKAMER

INDELING

BEGANE GROND

Via de overdekte entree bereikt u de royale hal met modern toilet, trapopgang en toegang tot de kelder. De kelder beschikt over een geklimatiseerde wijnkamer en een multifunctionele ruimte, ideaal als thuisbioscoop, fitness- of hobbykamer.

De ruime L-vormige woonkamer is voorzien van een massief houten vloer, een sfeervolle gas-openhaard en een karakteristieke erker aan de voorzijde. Twee sets openslaande deuren geven toegang tot de zij-tuin. De keuken is uitgevoerd in wit hoogglans met een zwart natuurstenen werkblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast met vriesvak, vaatwasser, inductiekookplaat, gas-wokbrander, stoomoven en conventionele oven.

Aansluitend bevindt zich de glazen corridor, momenteel ingericht als eetkamer. Dankzij de royale glaspartijen en dubbele schuifdeuren aan beide zijden vormt deze lichte ruimte een fraaie verbinding tussen woning en tuin.



KEUKEN



EETKAMER / CORRIDOR



OVERLOOP



SLAAPKAMER



SLAAPKAMER



SLAAPKAMER

INDELING

EERSTE VERDIEPING

De royale overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet.

Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers. Eén slaapkamer beschikt over een balkon, wastafel en inbouwkast. De tweede slaapkamer heeft ramen aan twee zijden, wat zorgt voor een prettige lichtinval, en is eveneens voorzien van een vaste kast.

De ruime ouderslaapkamer ligt aan de rustige achterzijde van de woning en beschikt over een vaste kast en airconditioning.

De badkamer is ruim uitgevoerd en voorzien van een ligbad, douchecabine, dubbele wastafel met meubel, badkamerkast en comfortabele vloerverwarming. Dankzij de praktische indeling en het royale formaat biedt deze verdieping optimaal comfort voor het hele gezin.



BADKAMER





ZOLDER



WIJNKLIAMATKAMER

INDELING

TWEEDE VERDIEPING

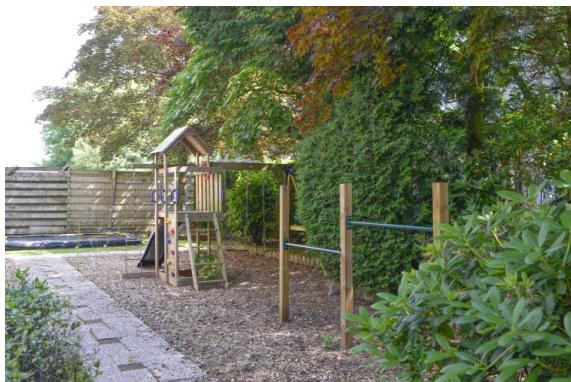
Middels een vaste trap is de zolder verdieping bereikbaar deze is thans in gebruik als bergzolder en is de opstelling van de warmwater voorziening van de verdieping.

KELDER

De later gebouwde kelder heeft een wijnklimaatkamer en aansluitend een heerlijke kamer welke bijvoorbeeld als thuis bioscoop of privé gym ingericht kan worden.



TUIN



BESCHRIJVING

TUIN

De woning wordt omringd door een keurig aangelegde tuin, waardoor u op ieder moment van de dag kunt genieten van zon of schaduw. Aan weerszijden van de glazen corridor bevinden zich gezellige terrassen die naadloos aansluiten op de leefruimte. Achter in de tuin ligt een extra groen gedeelte, momenteel ingericht met speeltoestellen voor kinderen. De volwassen beplanting aan de voorzijde zorgt voor een hoge mate van privacy, terwijl de ruime oprit plaats biedt aan meerdere auto's op eigen terrein.

BIJZONDERHEDEN

- alarm
- Schilderwerk buiten 2025
- elektrisch bedienbare gordijnen
- Grotendeels dubbel glas
- parkeren op eigen terrein

Benieuwd naar meer? Bekijk de complete woningpresentatie met uitgebreide fotoreportage en video op Funda en onze website.

VRAAGPRIJS € 1.100.000,— 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

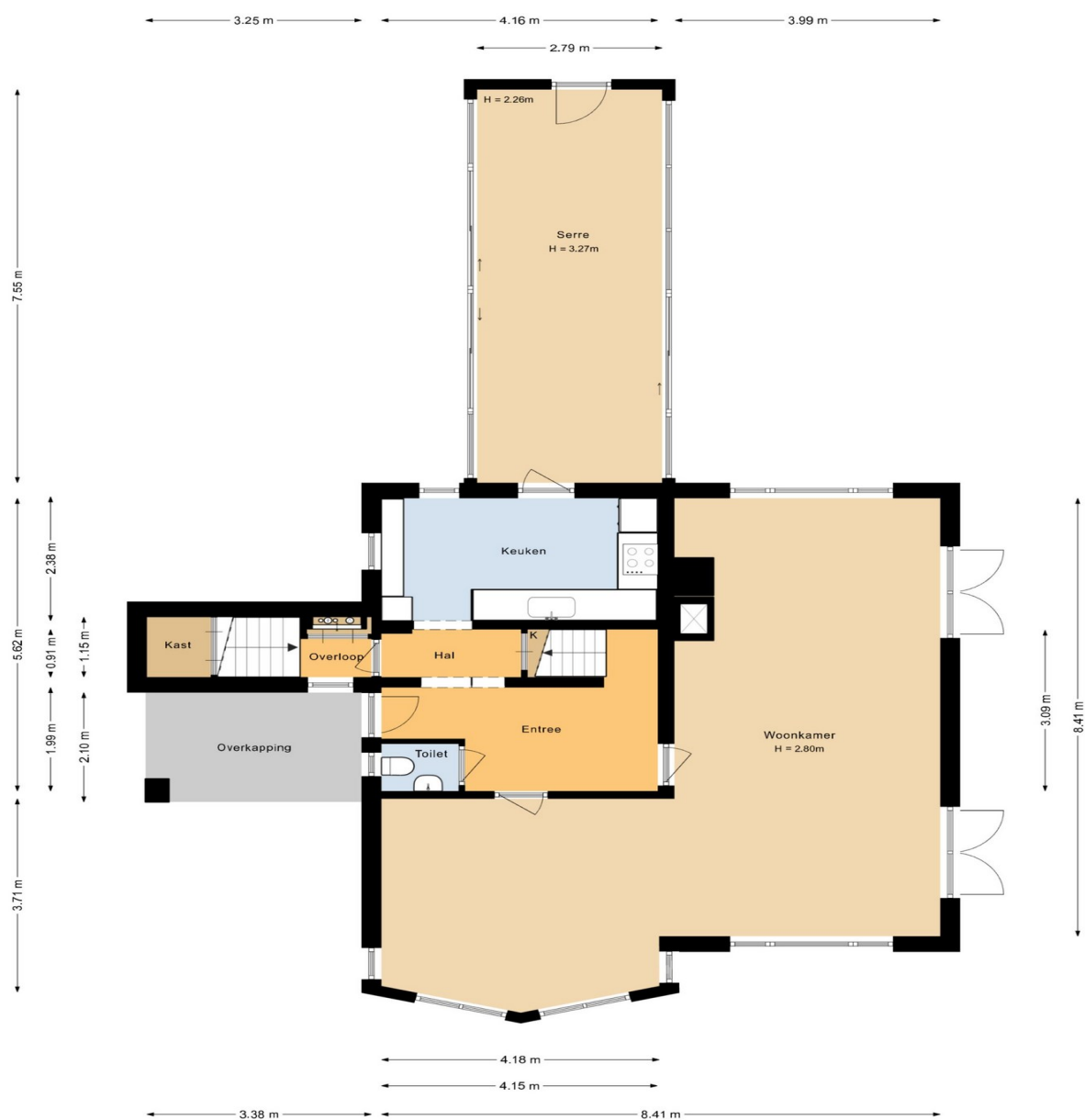
SOEST, BIRKSTRAAT 145

Kadaster



SOEST, BIRKSTRAAT 145

P
lattegrond



BEGANE GROND

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

SOEST, BIRKSTRAAT 145

P
lattegrond

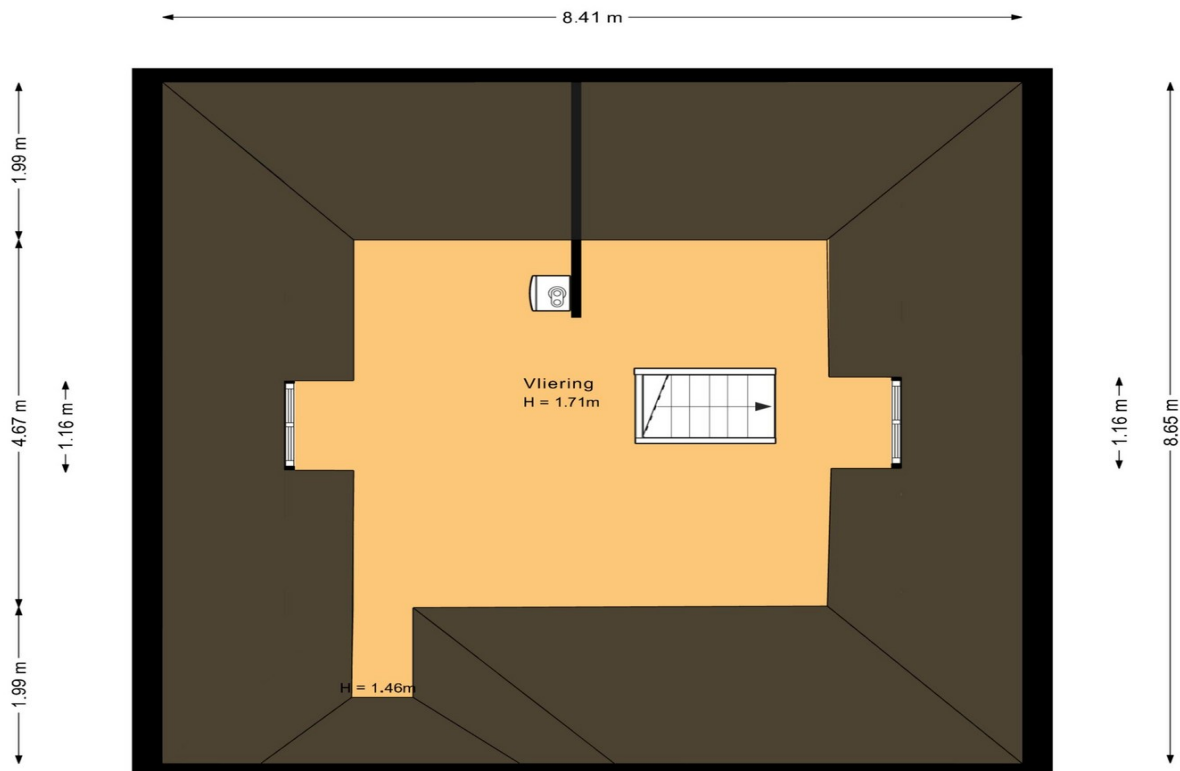


EERSTE VERDIEPING

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

SOEST, BIRKSTRAAT 145

P
lattegrond

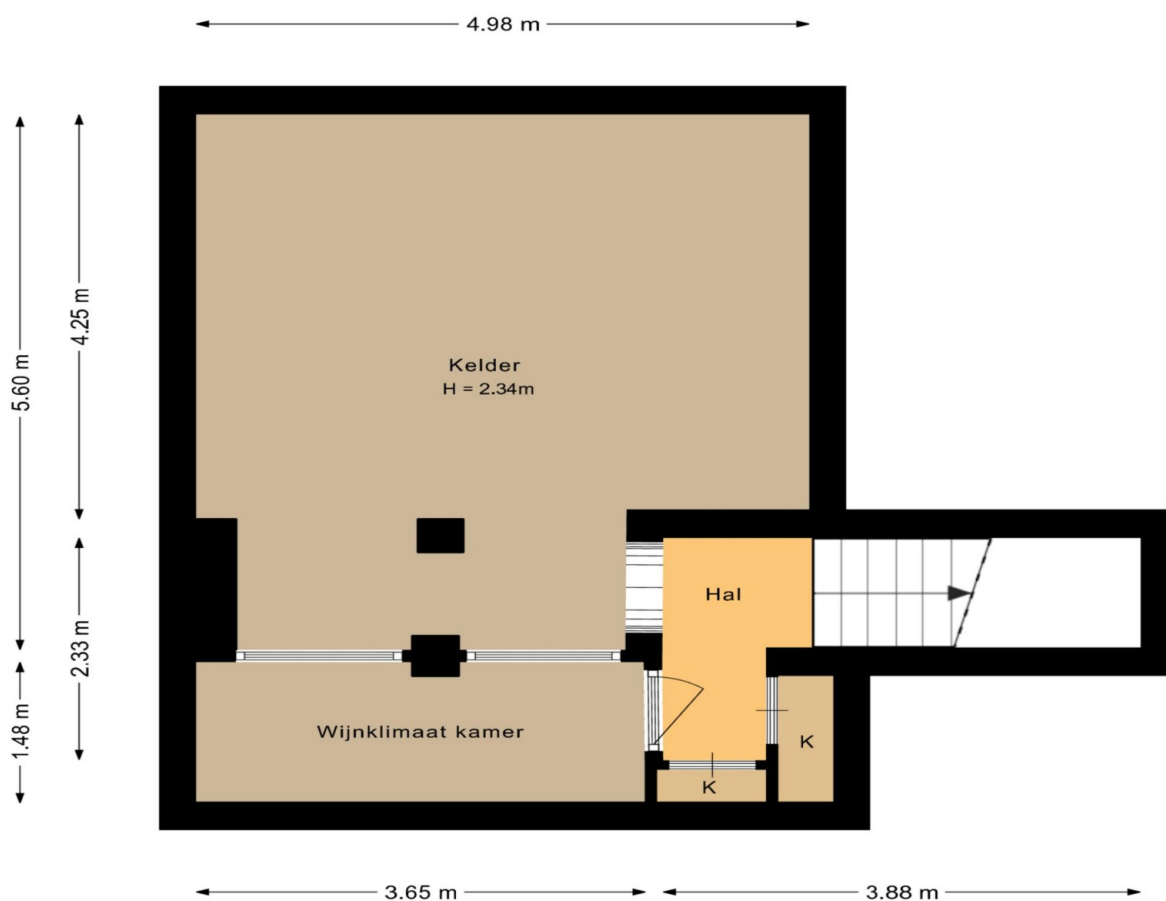


TWEEDE VERDIEPING

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

SOEST, BIRKSTRAAT 145

P
lattegrond

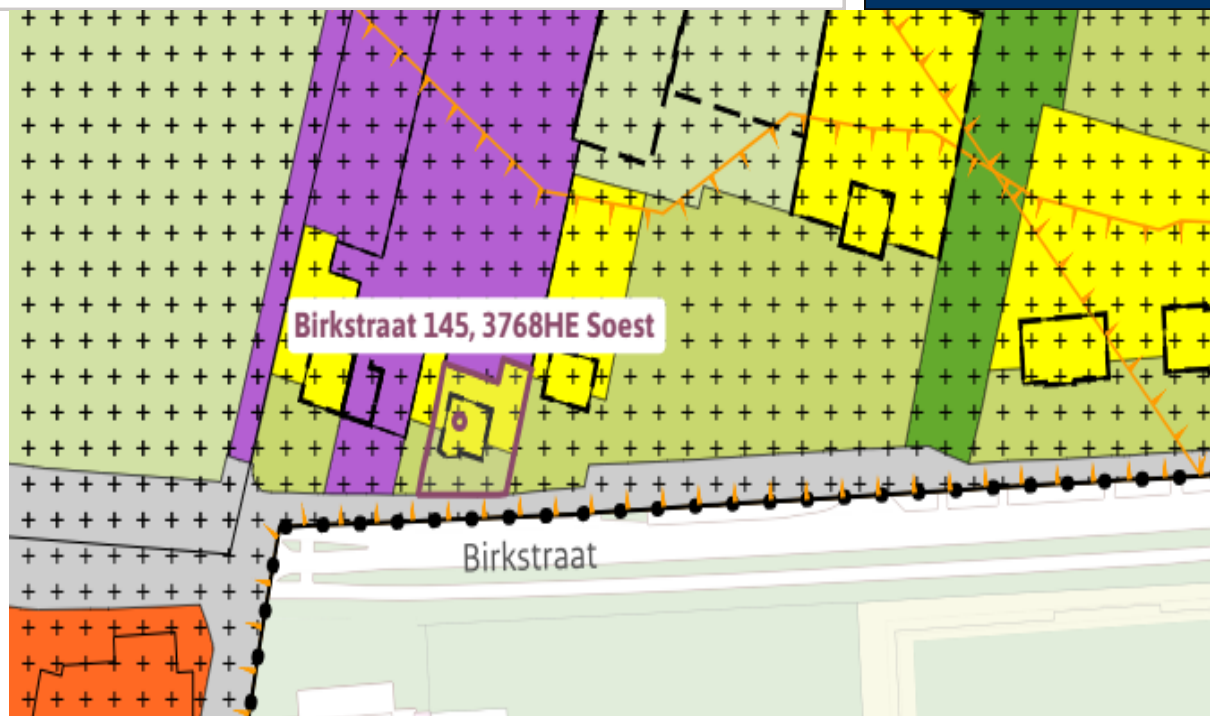


KELDER

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

SOEST, BIRKSTRAAT 145

Bestemming



Landelijk Gebied

bestemmingsplan - Soest

meer documentkenmerken ▼

onherroepelijk 03-06-2015 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo [Overzicht](#) [Gerelateerd](#)

Bestemmingen (3)

 **Waarde - Archeologie - Hoge verwachting** [↗](#)

 **Tuin** [↗](#)

 **Wonen** [↗](#)

Artikel 34 Wonen

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis;

alsmede voor:

- c. ter plaatse van de functieaanduiding '**recreatiewoning**': een recreatiewoning;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding '**kantoor**': een kantoor als ondergeschikte functie bij de woning;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding '**hovenier**': een kleinschalig hoveniersbedrijf als ondergeschikte functie bij de woning;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van detailhandel - wijnhandel**': een wijnhandel;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van wonen - paardengebitsverzorging**': een praktijk voor paardengebitsverzorging met paardenstalling voor maximaal 5 paarden;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - paardenstal**': een stal voor het hobbymatig houden van paarden;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding '**opslag**': opslag uitsluitend in pandig voor caravans en boten als nevenactiviteit;
- j. ter plaatse van de functieaanduiding '**praktijkruimte**': tevens een praktijkruimte aan huis;
- k. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van wonen - voormalige noodwoning**': uitsluitend een voormalige noodwoning;
- l. ter plaatse van de functieaanduiding '**zwembad**': een zwembad;
- m. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van kantoor - conferentieruimte**': het begane grond gedeelte van de woning ingericht mag worden voor het houden van conferenties, vergaderingen en workshops etc.

met de daarbij behorende:

- n. parkeervoorzieningen;
- o. tuinen, erven en ontsluitingsverhardingen;
- p. bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken;
- q. overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

34.2 Bouwregels

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

34.2.1 Hoofdgebouwen met uitbouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen alleen vrijstaande eengezinshuizen betreffen;
- c. in afwijking van het gestelde onder b van dit lid zijn ter plaatse van de bouwaanduiding '**aaneengebouwd**' uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
- d. in afwijking van het gestelde onder b van dit lid zijn ter plaatse van de bouwaanduiding '**twee-aaneen**' uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan;
- e. voor de maatvoering van de woning geldt de op de verbeelding met de maatvoeringsaanduidingen '**maximale goot- en bouwhoogte**', '**maximale bouwhoogte**' en '**maximum volume**' aangegeven maten en inhoud;
- f. ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - extra bouwmogelijkheden 1**' geldt voor een woning met uitbouwen een maximale inhoud van 1.400 m³;
- g. de instandhouding en bescherming van een rijksmonument, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - rijksmonumenten**';
- h. de instandhouding en bescherming van een gemeentelijk monument, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monumenten**';
- i. de voorgevelbreedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 6 meter bedragen, tenzij op de verbeelding met het bouwvlak anders is aangegeven.

34.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande, dat bijbehorende bouwwerken binnen het bestemmingsvlak wonen gebouwd dienen te worden;
- de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen en overkappingen) buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 20% van de bijbehorende gronden tot een maximum van 100 m², met dien verstande, dat een maximum van 150 m² is toegestaan ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding – extra bijbehorende bouwwerken**';
- in afwijking van het gestelde onder b van dit lid, zijn ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - extra bouwmogelijkheden 2**' bijbehorende bouwwerken toegestaan met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 600 m² in de vorm van de bestaande appelschuur van 410 m² en annex een paardenstal/paardenhouderij van 190 m²;
- in afwijking van het gestelde onder b van dit lid, is ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - extra bouwmogelijkheden 4**' een botenloods toegestaan met een groter oppervlak dan onder b is opgenomen, waarbij uitsluitend de bestaande maten zijn toegestaan;
- in afwijking van het gestelde onder b van dit lid, mag ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - bestaand**' het bestaande oppervlak en goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken niet worden uitgebreid of verhoogd;
- de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bijbehorend bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
gebouwen	3 meter	5 meter
overkappingen	3 meter	5 meter

- van bijbehorende bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52 graden met de horizon omhooglopen;
- ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte**' geldt de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte;
- in afwijking van het gestelde onder b van dit lid gelden ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing**' de volgende bouwregels:
 - het uitbreiden van bestaande bebouwing is in geen geval toegestaan;
 - nieuwbouw is in geen geval toegestaan;
 - het gebruik als kassen, niet zijnde een hobbykas, is in geen geval toegestaan;
 - van het bepaalde onder 2 van dit lid kan eenmalig worden afgeweken, indien alle bestaande bebouwing, niet zijnde de woning, wordt gesloopt, met dien verstande, dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 50% mag bedragen van de oppervlakte van de bestaande bebouwing, die wordt afgebroken met een maximum van 400 m².
- Het bouwen ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting 2**' overeenkomstig de bestemming wonen met de maatvoeringsaanduiding '**maximum volume**' is alleen toelaatbaar, indien de op het perceel Biltseweg 31 bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt.

34.2.3 Andere bouwwerken

- voor het bouwen van een zwembad geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 m dient te bedragen;
- de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan in de tabel is aangegeven:

situering	bouwhoogte
voor de voorgevel van het hoofdgebouw	1 meter
achter de voorgevel van het hoofdgebouw	2 meter

34.3 Afwijken van de bouwregels

34.3.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- lid 34.2.1 onder e teneinde een hogere goothoogte bij de woning toe te staan tot maximaal 6 meter, indien dit om ruimtelijke/architectonische redenen gewenst is en nadat de Welstandscommissie om een schriftelijk advies gevraagd is;
- lid 34.2.2 onder f teneinde een hogere goothoogte van bijbehorende bouwwerken toe te staan tot maximaal 6 meter, indien dit om ruimtelijke/architectonische redenen gewenst is en nadat de Welstandscommissie om een schriftelijk advies gevraagd is;



van der Waaij

makelaars & rentmeesters

c. artikel 34.2.1 onder e om een grotere inhoudsmaat van een woning toe te staan, met inachtneming van het volgende:

1. de inhoud van de woning mag vergroot worden tot ten hoogste 800 m³;
2. de vergroting van de woning dient binnen het bestemmingsvlak plaats te vinden;
3. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

34.3.2 Ten behoeve van woningsplitsing grote panden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 34.2.1. teneinde woningsplitsing in een bouwvlak met de bestemming **'Wonen'** toe te staan, zulks met inachtneming van het volgende:

- a. de inhoud van het gebouw binnen het bouwvlak, exclusief de bijbehorende bouwwerken, dient ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning minimaal 800 m³ te bedragen;
- b. na de splitsing de woningen een inhoud hebben van ten minste 400 m³;
- c. het aantal woningen na splitsing binnen het bouwvlak ten hoogste 2 bedraagt;
- d. het hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume: uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het hoofdgebouw - zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting - behouden blijft;
- e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnwetgeving;
- f. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform de gemeentelijke parkeernorm;
- g. voor de woningen en de daarbij behorende bouwwerken gelden de bepalingen als genoemd in artikel 34 voor de bestemming **'Wonen'**, zij het, dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken voor de na de splitsing ontstane nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan 20% van de bijbehorende gronden tot een maximum van 150 m²;
- h. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

34.3.3 Ten behoeve van woningsplitsing monumenten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 34.2. teneinde bij hoofdgebouwen opgenomen in bijlage 2 van de planregels voorkomende Lijst Monumenten en Cultuurhistorisch waardevolle panden het aantal woningen te vermeerderen, met inachtneming van het volgende:

- a. de afwijking wordt uitsluitend toegepast, indien de vermeerdering of splitsing bijdraagt aan het behoud of verbetering van het oorspronkelijke en cultuurhistorische waardevolle karakter van het hoofdgebouw;
- b. de inhoud van het te splitsen hoofdgebouw dient ten minste 800 m³ te bedragen;
- c. na splitsing mag het aantal wooneenheden maximaal 2 bedragen;
- d. het hoofdgebouw dient na woningsplitsing door één aaneengesloten dak afgedekt te blijven;
- e. het hergebruik dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume: het uitwendige karakter van het hoofdgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – dient behouden te blijven;
- f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnwetgeving;
- g. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform de gemeentelijke parkeernorm;
- h. voor de woningen en de daarbij behorende bouwwerken gelden de bepalingen als genoemd in artikel 34 voor de bestemming **'Wonen'**, zij het, dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken voor de na de splitsing ontstane nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan 20% van de bijbehorende gronden tot een maximum van 150 m²;
- i. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

34.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. voor het parkeren dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen;
- b. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, met dien verstande, dat de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken voor de bedoelde activiteiten mag worden gebruikt, mits;
 1. het beroep- of bedrijf aan huis door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend;



van der Waaij

makelaars & rentmeesters

2. in het kader van een beroep of bedrijf aan huis mogen maximaal 2 personen in de woning werkzaam zijn;
3. uitsluitend beroeps- en bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis in bijlage 4;
4. er geen horeca of detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
5. door de bedrijvigheid geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat, behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in het openbaar gebied rond de betreffende kleinschalige bedrijvigheid mogen plaatsvinden;
6. er geen reclame wordt gemaakt aan of bij het pand, met uitzondering van een klein bord, met een maximale oppervlakte van 0,5 m², voor de mededeling van het beroep, de openingstijden etc;
7. gebruik ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting 1**' overeenkomstig de bestemming '**Wonen**' is uitsluitend toelaatbaar indien de vrijkomende grond ter plaatse van de binnenmanege wordt ingericht conform het bepaalde in het inrichtingsplan, zoals opgenomen in de van deze regels deel uitmakende bijlage 8 en aldus in stand wordt gehouden.

34.5 Afwijken van de gebruiksregels

34.5.1 Nevenfuncties bij woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 34.1 ten behoeve van het toestaan van een recreatiewoning, kleinschalige horeca en bed en breakfast, als nevenactiviteiten bij woningen zonder de functieaanduiding '**specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing**', met inachtneming van het volgende;

- a. de activiteiten dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie en landschap aan te tonen dat aan het gestelde onder b van dit lid wordt voldaan;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publiek- en/of verkeersaantrekkende werking;
- f. voor het parkeren dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheden conform de gemeentelijke parkeernormen;
- g. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en andere bouwwerken ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
- h. per activiteit mag maximaal 50 m² netto vloeroppervlak van een bestaand gebouw in gebruik worden genomen;
- i. bij een combinatie van activiteiten mag het gezamenlijk netto vloeroppervlak eveneens niet meer bedragen dan 50 m²;
- j. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen dat wordt voldaan aan het bepaalde in dit lid.

34.5.2 Nevenfuncties bij woningen met voormalige bedrijfsbebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 34.1 ten behoeve van nevenfuncties bij woningen voorzien van de functieaanduiding '**specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing**', met inachtneming van het volgende:

- a. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie en landschap aan te tonen dat aan het gestelde onder b wordt voldaan;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publiek- en/of verkeersaantrekkende werking;
- f. bij het inpassen van een niet-agrarische nevenfunctie dient, voor zover relevant, zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- g. voor het parkeren dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheden conform de gemeentelijke parkeernormen;
- h. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en andere bouwwerken ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet



van der Waaij

makelaars & rentmeesters

- h. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en andere bouwwerken ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
- i. per activiteit mag maximaal 300 m² netto vloeroppervlakte in gebruik worden genomen ten behoeve van de nevenfunctie;
- j. bij een combinatie van activiteiten mag het gezamenlijk netto vloeroppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 300 m²;
- k. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen, dat wordt voldaan aan het bepaalde in dit lid en dat derhalve sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

34.5.3 Zakelijke dienstverlening en kantoor

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 34.1 ten behoeve van het toestaan van de nevenfuncties in de woning, aangeduid met de functieaanduiding '**specifieke vorm van wonen - Biltseweg 33**':

- a. ter plaatse kunnen de volgende nevenfuncties worden toegestaan:
 - 1. kantoor;
 - 2. zakelijke dienstverlening.
- b. Voor de bepalingen waaronder deze afwijking kan worden verleend geldt het bepaalde in lid 34.5.2.

34.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming '**Wonen**' ten behoeve van de bouw van extra woningen te wijzigen met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast voor gronden met de bestemming '**Wonen**' en waar de voormalige bedrijfsgebouwen zijn aangeduid met de functieaanduiding '**specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing**';
- b. voor de sloop of sanering van ten minste 1.000 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing mag één extra compensatiewoning worden gebouwd. Bij sloop van 2500 m² tot 4000 m² twee extra woningen. Bij sloop van 4000 m² of meer drie extra woningen;
- c. voor de woning gelden de bouwregels zoals benoemd in dit artikel voor de bestemming '**Wonen**';
- d. de bouw van de compensatiewoning vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;
- e. monumenten en/of cultuurhistorisch waardevolle panden, die zijn vermeld in de lijst Monumenten en Cultuurhistorisch Waardevolle panden volgens bijlage 2 van de planregels, mogen niet worden gesloopt;
- f. de nieuwe woningen mogen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich meebrengen voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- g. de wijziging mag de in bijlage 1 van de planregels beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit niet onevenredig aantasten;
- h. er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing;
- i. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur in te gaan op het gestelde onder g en h van dit lid. Dit advies is een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing als bedoeld onder m;
- j. er mag geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- k. indien niet aan het gestelde onder b van dit lid kan worden voldaan, kan daarvan worden afgeweken, mits aanvrager aantoont dat wordt voorzien in de benodigde ondergrens voor te slopen bebouwing door elders in het plangebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen;
- l. indien niet aan het gestelde onder d van dit lid kan worden voldaan, kan daarvan worden afgeweken, mits aanvrager op grond van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur aantoont, dat een andere locatie in het landelijk gebied aanmerkelijk meer bijdraagt aan verbetering van de visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit als bedoeld in bijlage 1 van de planregels;
- m. de aanvrager aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing dient aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.

Landelijk Gebied

Status: Geconsolideerde versie
Idn: NL.IMRO.0342.BPLG0002-0401

Artikel 30 Tuin

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- perceelsontsluitingen en parkeervoorzieningen.

30.2 Bouwregels

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

- op de gronden ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding – bijbehorende bouwwerken**' een bijbehorend bouwwerk.

30.2.1 Erkers en ingangspartijen

- Uitbouwen, waaronder begrepen erkers en ingangspartijen, buiten het bouwvlak, aan de voorgevel van een woning zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - de breedte van de betreffende uitbouw mag niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel zijn, dan wel niet breder dan het bestaande raam waarvoor de erker in de plaats komt;
 - de diepte van betreffende uitbouw mag, gerekend vanaf de voorgevel van de woning, niet dieper zijn dan 1,5 meter;
 - de goothoogte van betreffende uitbouw mag niet meer bedragen dan 3 meter gemeten vanaf peil;
 - de bouwhoogte van betreffende uitbouw mag niet meer bedragen dan 4 meter gemeten vanaf peil;
 - de oppervlakte van betreffende uitbouw wordt meegeteld bij de maximale bebouwing zoals bedoeld in lid 34.2.2 onder b.

30.2.2 Andere bouwwerken

- de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

ander bouwwerk	voor de voorgevel hoofdgebouw	achter de voorgevel hoofdgebouw
vlaggenmasten	8 meter	8 meter
perceelafscheidings	1 meter	2 meter
overige andere bouwwerken	1 meter	2 meter

- een overkapping boven de voordeur is toegestaan, mits:

- de breedte maximaal 120% bedraagt van de breedte van de entreepartij;
- de horizontale diepte niet meer dan 1,50 meter bedraagt, gemeten uit de voorgevel van het gebouw waaraan wordt aangebouwd;
- het om een open constructie zonder zijwanden gaat;
- de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt.

SOEST, BIRKSTRAAT 145

Route



SOEST, BIRKSTRAAT 145

Voorwaarden

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.