



EEMNES, WAKKERENDIJK 164A

KARAKTERVOL VRIJSTAAND LANDHUIS MET ZWEMBAD, GASTENVERBLIJF EN VOLOP PRIVACY

Een landhuis op een plek die u niet iedere dag tegenkomt. Verscholen in het groen en met uitzicht over het landelijke landschap ligt dit karaktervolle VRIJSTAANDE LANDHUIS op een royaal perceel van maar liefst 1.935 m². Met een verwarmd ZWEMBAD, volwassen tuin, VRIJSTAAND BIJGEBOUW met DUBBELE GARAGE en GASTENVERBLIJF is dit een plek waar ruimte, rust en privacy samenkomen en waar het buitenleven een vanzelfsprekend onderdeel van het wonen vormt.

Het charmante landhuis, gebouwd in 1984 en met een woonoppervlakte van circa 253 m², beschikt over een sfeervolle woonkamer met open haard, een halfopen keuken, een aparte televisiekamer, souterrain, drie slaapkamers en twee badkamers. De karakteristieke architectuur, de houten vloeren, de roedenverdeling in de ramen en de aangebouwde veranda geven het huis een warme en landelijke uitstraling.

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 woning is door de jaren heen met zorg onderhouden, maar biedt tegelijkertijd volop mogelijkheden om het interieur en de voorzieningen naar de wensen van de nieuwe bewoners te moderniseren. Juist daardoor is dit een bijzonder aantrekkelijk object voor wie op zoek is naar een vrijstaand landhuis op een unieke locatie en de vrijheid wil hebben om het geheel naar eigen smaak en stijl vorm te geven.

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	: 1984
BOUWWIJZE	: traditioneel gebouwd en pannengedekt
WOONOPPERVLAKTE	: ca. 253 m ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	: ca. 25 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	: ca. 101 m ²
INHOUD	: ca. 852 m ³
PERCEELSOPPERVLAKTE	: 1.935 m ²
ENERGIELABEL	: C (geldig tot 28 augustus 2036)





WOONKAMER



WOONKAMER



WOONKAMER



WOONKAMER

BESCHRIJVING

BEGANE GROND

Via de sfeervolle entree komt u in de hal met houten vloer, garderobe en gastentoilet. Vanuit de hal is de royale woonkamer bereikbaar. De ruimte wordt gekenmerkt door een warme houten vloer, een fraaie houten open trap, een erker en openslaande deuren naar de tuin. De open haard vormt een natuurlijk middelpunt en draagt bij aan de karaktervolle sfeer van het huis.

Door de vele ramen en openslaande deuren staat de woonkamer in directe verbinding met de tuin. Op mooie dagen kan het buitenleven zich eenvoudig naar binnen verplaatsen.

De woonkeuken beschikt over een L-vormig natuurstenen werkblad, een kookplaat met vier kookzones en oven. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met achterentree, pantry, vaatwasser en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Aan de andere zijde van de woning bevindt zich een separate televisiekamer met parketvloer en openslaande deuren naar buiten. Vanuit deze ruimte is tevens het souterrain bereikbaar.



WOONKEUKEN





TELEVISIEKAMER





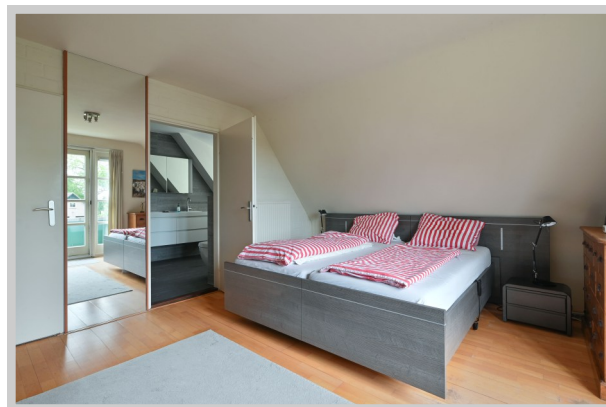
MULTIFUNCTIONEEL SOUTERRAIN

Het souterrain vormt een verrassend extra element van de woning. Deze multifunctionele ruimte is voorzien van een stenen vloer en beschikt dankzij de koekoeken over daglicht. De ruimte kan op verschillende manieren worden benut, bijvoorbeeld als hobbyruimte, speelkamer, werkruimte of als extra leefruimte.

De technische voorzieningen omvatten onder andere een klimaatbeheersingssysteem en c.v.-installatie.



HOOFDSLAAPKAMER



HOOFDSLAAPKAMER



SLAAPKAMER



SLAAPKAMER

VERDIEPING

Op de verdieping bevindt zich een ruime overloop met kastenwand en parketvloer. In de dakkapel is een praktische werkplek gecreëerd.

De hoofdslaapkamer beschikt over een parketvloer, vaste kasten en toegang naar het balkon. Vanaf hier kijkt u prachtig uit over de achtertuin en het landelijke landschap. Aansluitend bevindt zich de ensuite badkamer met dakkapel, dubbel wastafelmeubel, douchecabine, bidet en toilet.

Daarnaast zijn er nog twee slaapkamers, waarvan één eveneens over een dakkapel beschikt en de andere is voorzien van een praktische kastenwand. Een tweede badkamer met douchecabine en wastafel maakt de verdieping compleet.



ENSUITE BADKAMER





WERKPLEK EN TWEDE BADKAMER





BUITENLEVEN

Het buitenleven is hier misschien wel net zo bijzonder als het wonen binnen.

De tuin rondom het landhuis is volwassen, groen en met veel aandacht voor sfeer aangelegd. Verschillende terrassen, groenblijvende borders, gazon, fruitbomen, knotwilgen en karakteristieke bomen zorgen voor een parkachtige ambiance en veel privacy.

Direct achter de woning bevindt zich een royaal zonneterras met een verwarmd zwembad van circa 10 x 4,5 meter. Het zwembad beschikt over een elektrisch afdekdoek en wordt omgeven door een ruim terras en diverse plekken om te ontspannen. Een separate houten berging met eigen c.v.-voorziening en groepenkast herbergt de zwembadinstallatie.

Verspreid door de tuin zijn verschillende zitplekken gecreëerd, waaronder een sfeervolle rondzit rondom een boom, een houten prieel en een vuurplaats. De lantaarnpalen zorgen in de avonden voor een bijzondere sfeer.

Het geheel wordt ontsloten via een elektrische ijzeren toegangspoort. Op het eigen terrein is bovendien volop parkeergelegenheid.



VRIJSTAAND BIJGEBOUW met dubbele garage en gastenverblijf

Een bijzonder pluspunt is het vrijstaande stenen bijgebouw (ca. 86 m²) met overdekt terras. Op de begane grond bevindt zich een ruime dubbele garage met twee elektrisch bedienbare garagedeuren. Boven de garage bevindt zich een zelfstandig gastenverblijf, compleet met woon-/slaapkamer, open keuken, douche en toilet.

De keuken is in 2025 vernieuwd en het gastenverblijf beschikt over een eigen c.v.-installatie. Hierdoor is het bijgebouw niet alleen praktisch als garage, maar biedt het ook uitstekende mogelijkheden voor gasten, familie of een au pair.

Op het terrein bevindt zich daarnaast een houten chalet met elektra, dat voor uiteenlopende doeleinden kan worden gebruikt.



ACHTERTUIN



ACHTERTUIN



ACHTERTUIN

Een zeldzame combinatie van ruimte,
groen en privacy

Vanaf het perceel ervaart u direct het bijzondere karakter van deze locatie. Het groen, de volwassen bomen, de landelijke omgeving en de royale tuin geven het geheel een gevoel van vrijheid dat op maar weinig plaatsen te vinden is. Tegelijkertijd zijn de voorzieningen van Eemnes en de omliggende plaatsen goed bereikbaar. Wakkerendijk 164A is dan ook geen doorsnee woning. Het is een landhuis met karakter, gelegen op een plek waar binnen en buiten op een vanzelfsprekende manier met elkaar verbonden zijn.

Een woning die ruimte biedt, een tuin die uitnodigt tot buitenleven en een vrijstaand bijgebouw met garage en gastenverblijf dat tal van mogelijkheden biedt. Met een eigentijdse modernisering kan hier een bijzonder en persoonlijk landhuis worden gerealiseerd, zonder dat het karakter en de charme van de plek verloren hoeven te gaan.

Kortom: een unieke kans voor wie droomt van vrijstaand wonen in het groen, met veel privacy, ruimte voor gasten én een eigen zwembad, op een van de meest idyllische plekken van Eemnes.

VRAAGPRIJS € 1.950.000,— 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).





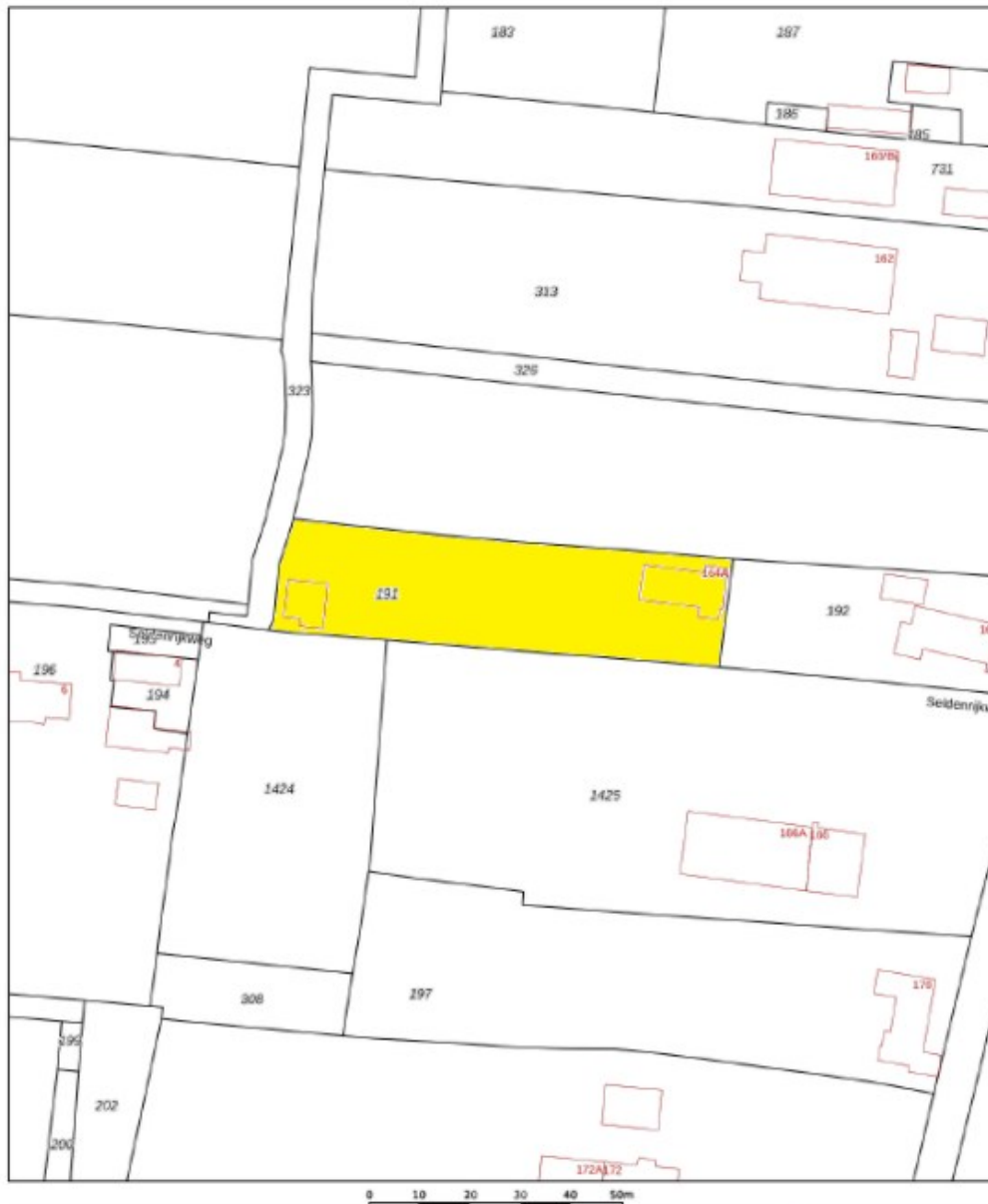
van der Waaij
makelaars & rentmeesters

EEMNES, WAKKERENDIJK 164A

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Eemnes



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Eemnes
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	L
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	191
—	Bebauwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geliefd op 4 juni 2008 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 databankrecht.	
			



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

EEMNES, WAKKERENDIJK 164A

P

lattegrond

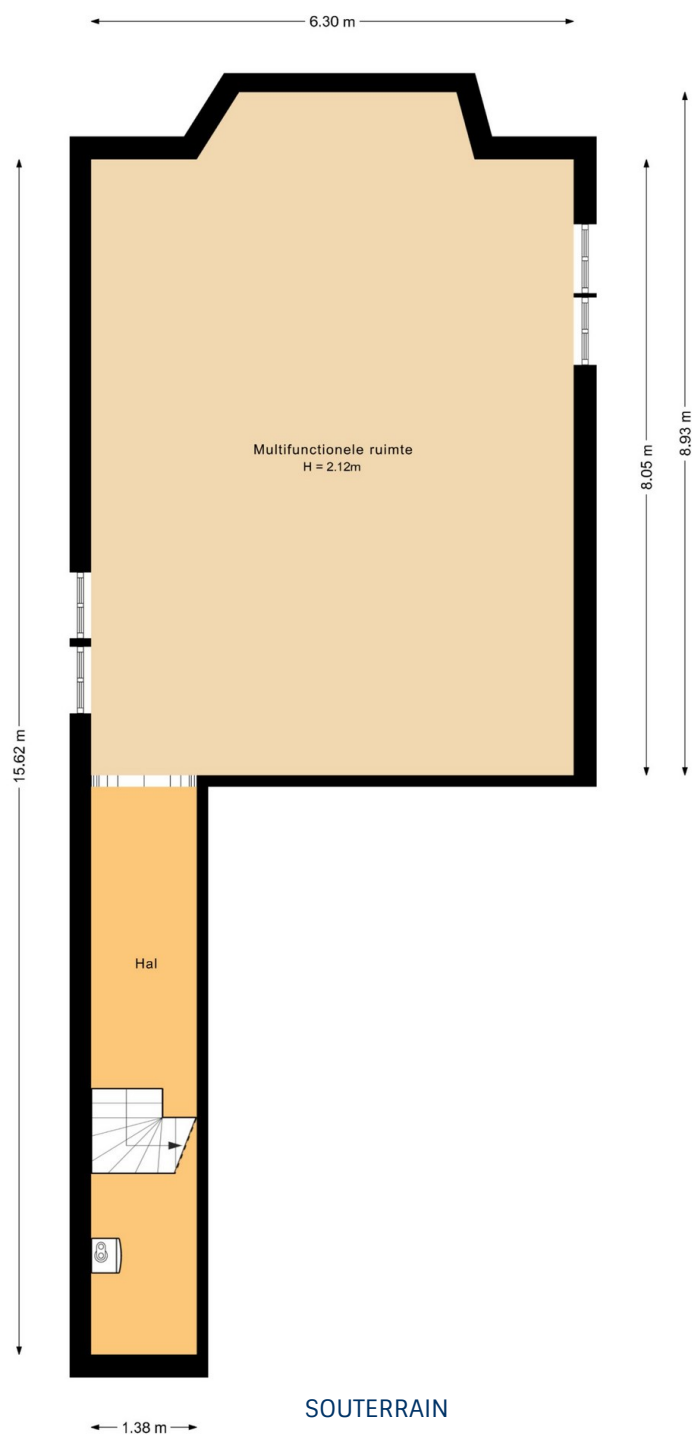


BEGANE GROND

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

EEMNES, WAKKERENDIJK 164A

P
lattegrond



Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

EEMNES, WAKKERENDIJK 164A

P
lattegrond

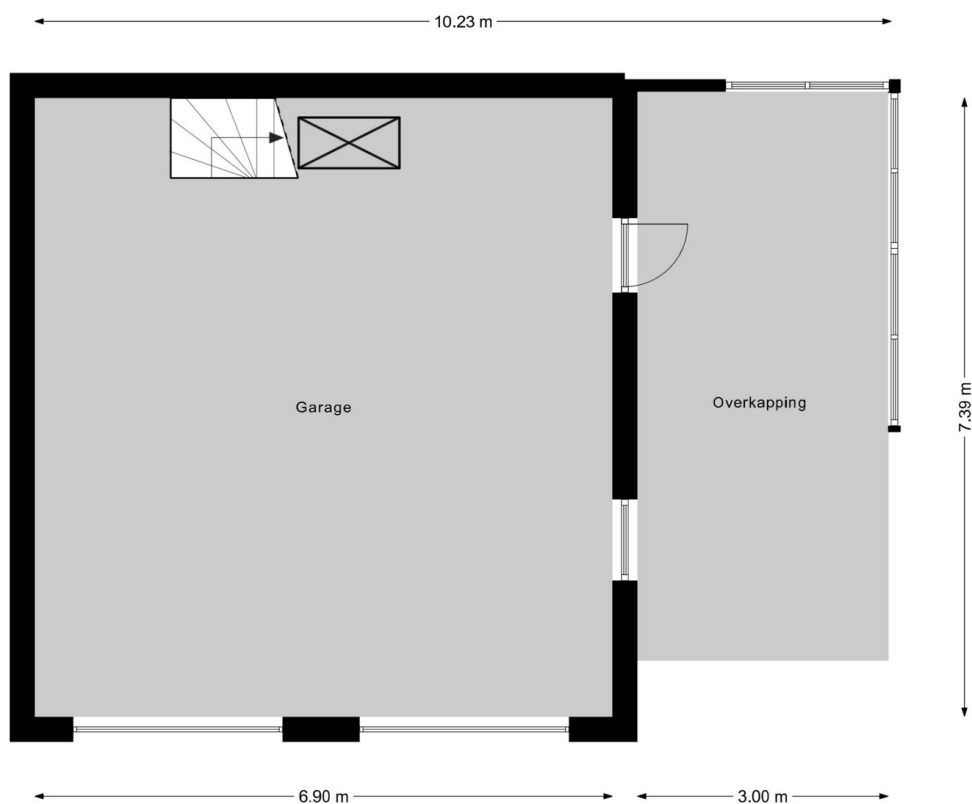


VERDIEPING

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

EEMNES, WAKKERENDIJK 164A

P
lattegrond

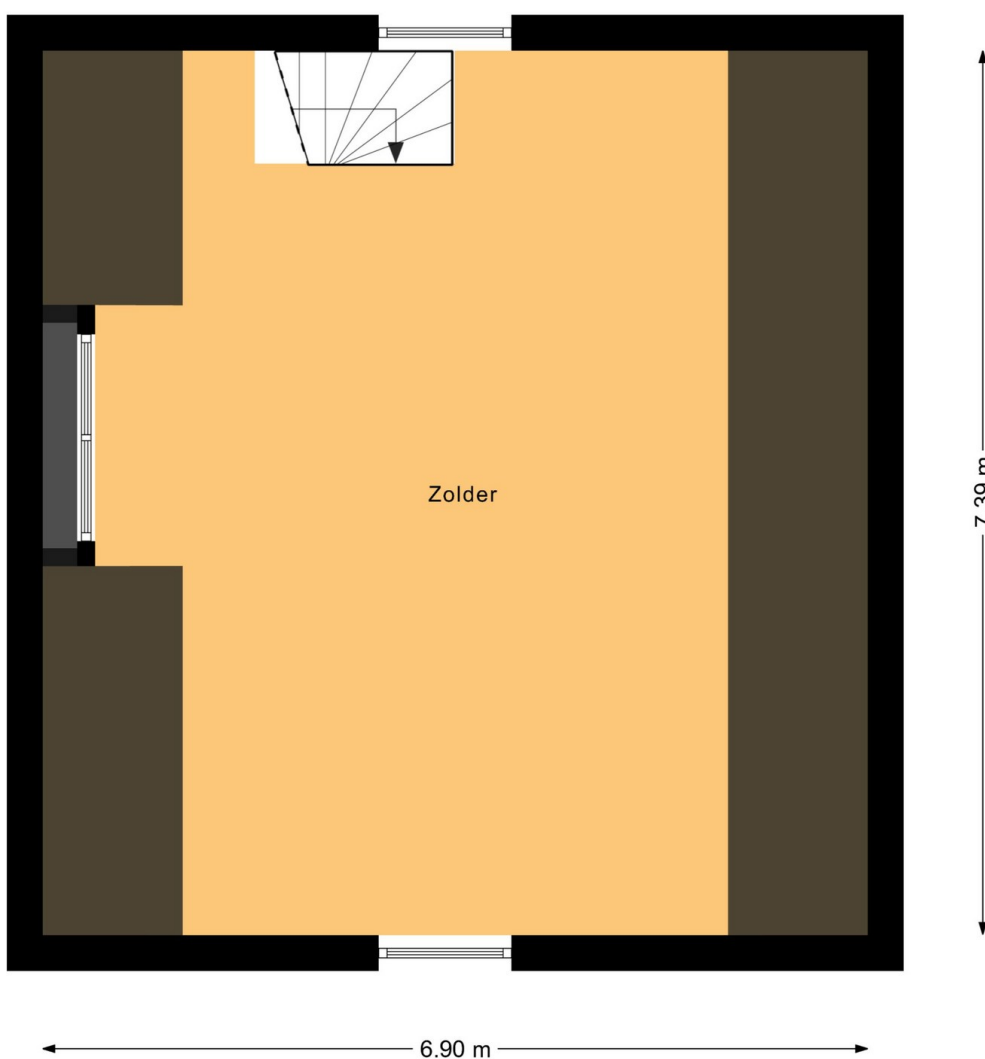


BIJGEBOUW - BEGANE GROND

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

EEMNES, WAKKERENDIJK 164A

P
lattegrond

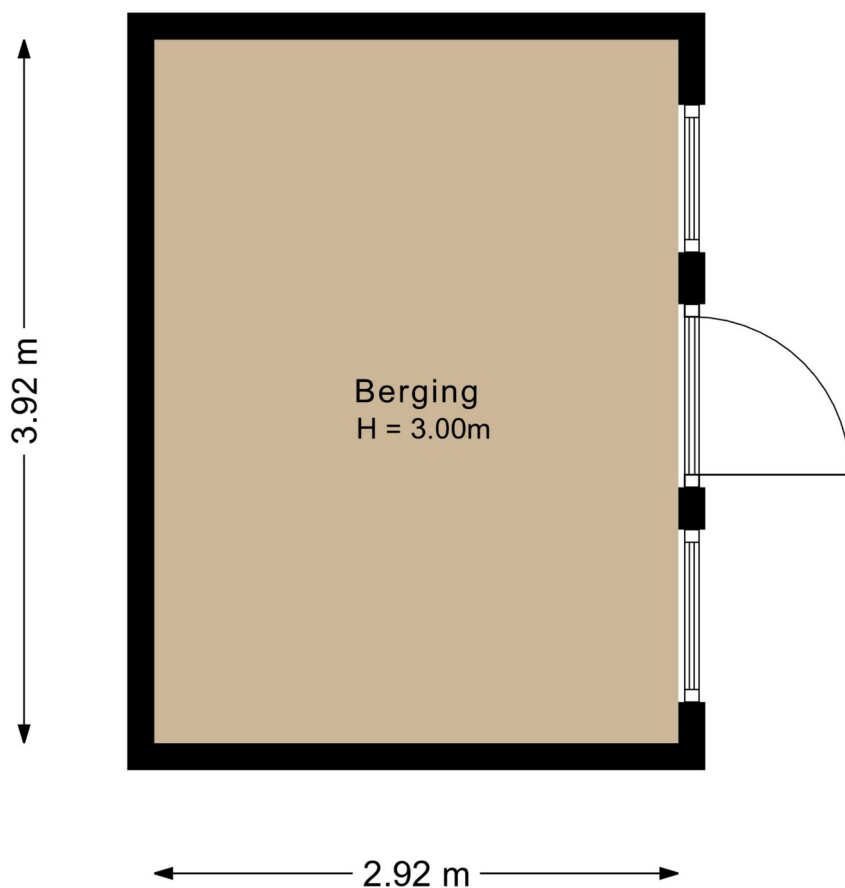


BIJGEBOUW - VERDIEPING

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

EEMNES, WAKKERENDIJK 164A

P
lattegrond

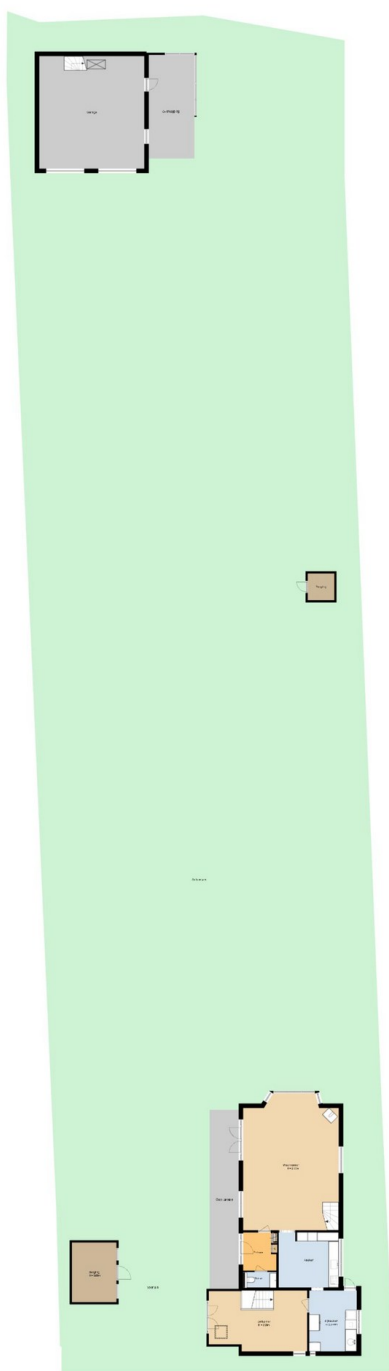


HOUTEN CHALET

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen

EEMNES, WAKKERENDIJK 164A

P
lattegrond

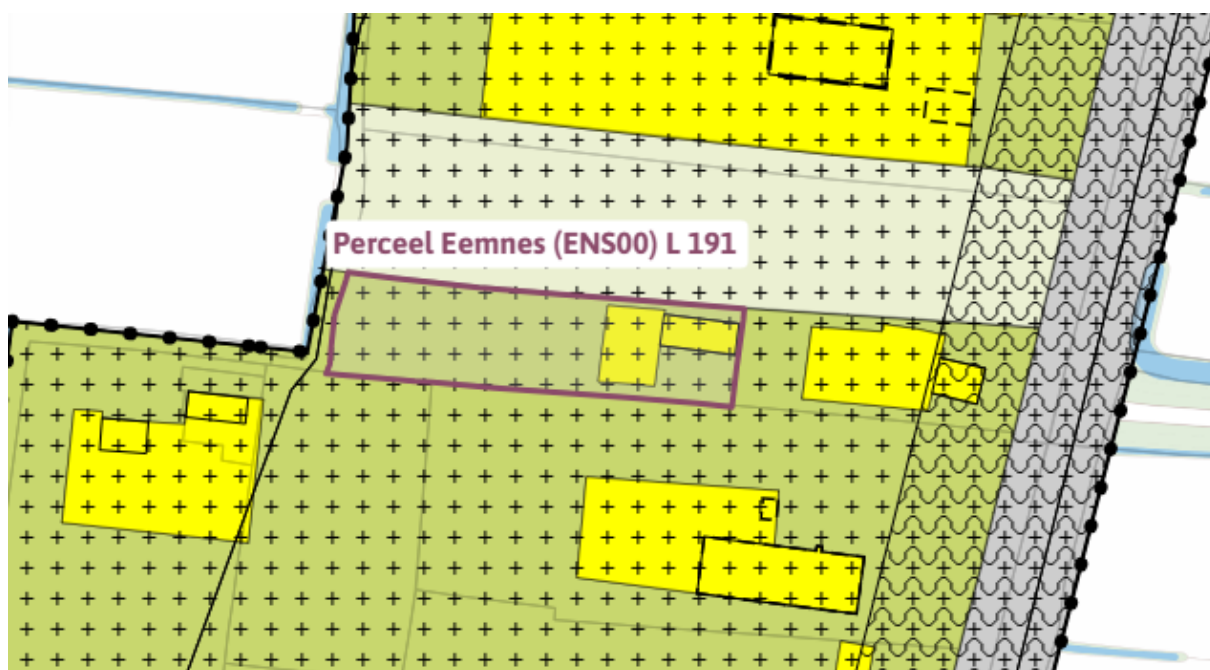


SITUATIE

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

EEMNES, WAKKERENDIJK 164A

Bestemming



Wakkerendijk-Meentweg 2012

bestemmingsplan - Eemnes

meer documentkenmerken ▼

vastgesteld 17-12-2012 - geheel onherroepelijk in werking

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

 [Tuin >](#)

 [Waarde - Archeologische terrein >](#)

 [Wonen - 1 >](#)

Bouwvlakken (1)

 [bouwvlak](#)

Artikel 13 Wonen - 1

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

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' 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. een smederij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - smederij';
- e. een natuurgeneeskundig centrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - natuurgeneeskundig centrum';
- f. een cateringbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - cateringbedrijf';
- g. terreinen en parkeervoorzieningen;
- h. (ontsluitings)wegen en paden;
- i. groenvoorzieningen;
- j. watergangen;
- k. nutsvoorzieningen,

met de daarbij behorende:

- l. bouwwerken;
- m. 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.

13.2 Bouwregels

Voor bebouwing gelden de volgende regels:

- a. woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, behoudens het bepaalde onder sub b;
- b. overschrijding van bouwgrenzen is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, luifels en erkers. Voor deze ondergeschikte bouwdelen geldt dat deze een diepte mogen hebben van maximaal 1,5 m, een breedte van maximaal 60% van de desbetreffende gevel en een hoogte van maximaal 3,2 m gerekend van de onderzijde tot de bovenzijde van het bouwdeel. Deze overschrijding van de bouwgrens is niet toegestaan bij woningen met de aanduiding 'karakteristiek', 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument';
- c. de voorgevelbreedte van een woning dient ten minste 5 m te bedragen;
- d. 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;
- e. de woningen moeten binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd en mogen een maximale goothoogte hebben van 3,2 m;
- f. 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';
- g. bij woningen mag per bouwperceel ten hoogste 60 m² aan bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, met een maximale goothoogte van 3,2 m;
 - h. bijgebouwen dienen met kap te worden gebouwd 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;
 - i. 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 13.2 sub g is niet van toepassing op bijgebouwen met voren genoemde aanduidingen;
 - j. 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;
 - k. hooibergen zijn uitsluitend binnen het bestemmingsvlak toegestaan waarbij de maximale bouwhoogte van de hooiberg 9 m bedraagt;
 - l. de bouwhoogte van paardenbakomheiningen mag niet meer bedragen dan 1 m;
 - m. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.
 - n. lichtmasten ten behoeve van paardenbakken zijn niet toegestaan;

13.3 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:

- a. 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;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m.

13.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 ten behoeve van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 100 m² 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 13.2 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;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 voor overschrijding van het maximaal aantal toegestane m² 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;
- d. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 voor overschrijding van het maximaal aantal toegestane m² aan bijgebouwen en bijgebouwen, 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;
- e. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 onder e en f voor het toestaan van een maximale goothoogte van 3,5 m, ten behoeve van het toepassen van wagendeuren in de zijgevel;
- f. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 onder i 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;
- g. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 onder m voor overschrijding van de daar genoemde bouwhoogte ten behoeve van hekwerken rond tennisbanen, tot een maximale bouwhoogte van 4 m.

13.5 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 m².

13.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1 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 75 m², binnen bestaande voormalige bedrijfsgebouwen is toegestaan, waarbij geldt dat parkeren plaats vindt op eigen terrein met een maximum van tien parkeerplaatsen.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1 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 75 m², 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.
- c. In de afweging voor de onder a en b bedoelde afwijking 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.
- d. Bij toepassing van de onder a bedoelde afwijking geldt dat, indien op hetzelfde bouwperceel reeds gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid als bedoeld in lid 13.5 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 niet meer mag bedragen dan 75 m².

Artikel 10 Tuin

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

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 voorgevelbouwgrens 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.

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 blijkens 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 m²;
- 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, diep ploegen, 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;

01-09-2026, 14:18

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 m²;
- 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.

EEMNES, WAKKERENDIJK 164A

Route



EEMNES, WAKKERENDIJK 164A

Voorwaarden

Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaak heeft een informatieplicht. Dit houdt in 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 zijn via het Move-account onder andere de verkoopvragenlijst, eigendomsinformatie en overige relevante documenten beschikbaar gesteld. In geval van serieuze belangstelling adviseren wij u deze stukken zorgvuldig door te nemen, zodat u inzicht krijgt in onder meer erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Ook de "lijst van roerende zaken" wordt via het Move-account beschikbaar gesteld.

Toelichtingsclausule BBMI gebaseerd op de norm NEN2580

De vermelde gebruiksooppervlakten zijn conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI), die is gebaseerd op de norm NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen. Verschillen in meetuitkomsten blijven echter mogelijk, bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Onderzoeksplicht

De informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Koper dient zelf onderzoek te verrichten naar alle zaken die voor hem van belang zijn en wordt geacht de via het Move-account verstrekte informatie zorgvuldig te hebben bestudeerd.

Bij verbouwingsplannen adviseren wij een deskundige, zoals een aannemer, architect of constructeur, in te schakelen. Daarnaast ligt er een verantwoordelijkheid bij koper ten aanzien van informatie die opvraagbaar is bij gemeente en andere openbare instanties. Het kan verstandig zijn zich te laten begeleiden door een eigen aankopend makelaar.

Financiering/hypotheek

Wij adviseren u vóór het uitbrengen van een bod inzicht te hebben in uw financiële mogelijkheden. Een financieel specialist kan u hierbij begeleiden en adviseren. Desgewenst kan Van der Waaij Makelaars en Rentmeesters u in contact brengen met een onafhankelijk adviseur.

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 en bieden

Biedingen kunnen via het Move-account worden uitgebracht, eventueel onder voorbehoud van financiering of bouwkundige keuring. Een uitgebrachte bieding verplicht verkoper niet tot verkoop. Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om te gunnen en kan besluiten met meerdere partijen tegelijkertijd te onderhandelen. Een koopovereenkomst komt pas tot stand nadat koper en verkoper de koopovereenkomst schriftelijk hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).

Waarborgsom of bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat koper een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft ter hoogte van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Privacy

Persoonsgegevens die via het Move-account of tijdens het aankoopproces worden verstrekt, worden verwerkt conform de geldende privacywetgeving.

Vragen

Heeft u vragen of wenst u nadere informatie, dan kunt u uiteraard contact opnemen met ons kantoor.