

1



Herenweg 1 te Aagtekerke (nabij Sint-Jan ten Heere)

Woonlocatie nabij Noordzeestrand met minicamping (15 plaatsen w.v. 5 chalets) loods en huiskavel landbouwgrond, totaal groot 8.76.32 hectare.
Vraagprijs op aanvraag, kosten koper

Introductie

De Westelijke Land- en Tuinbouwmakelaars (WLTm) heten u welkom op een zeer gunstig gelegen locatie met uitzicht op de polder en de duinen van Walcheren.

Namens opdrachtgever mogen wij Herenweg 1 te Aagtekerke, beter bekend als minicamping De Walnoot aanbieden. De locatie bestaat uit vrijstaande woning, een erf met schuur, een minicamping (met apart toiletgebouw) bestaande uit vijftien standplaatsen, met vijf moderne chalets en een flinke huiskavel landbouwgrond aan de voor- en achterzijde, in totaal 8.76.32 hectare groot.

Op het met bossages omgeven erf ligt een met schelpenzand bedekte parkeerplaats en is recentelijk een nette staalbouw loods ter grootte van circa 195 m² opgetrokken. Aan de achterzijde langs de Herenweg ligt aansluitend de huiskavel landbouwgrond en aan de voorzijde ligt een huisweide, welke strekt tot aan de Prelaatweg. Het betreft een fijne nagenoeg vrij gelegen locatie in het polderlandschap niet ver van het buurtschap Sint Jan ten Heere.

Het Noordzeestrand is niet ver weg, dit is een kwestie van de Herenweg circa 2 kilometer volgen tot aan de duinen.





Kenmerken

Woonoppervlakte	126 m ²
Inhoud woning	501 m ³
Perceel oppervlak	87.632 m ²
Overige inpandige ruimte	20,3 m ²
Totaal oppervlak bijgebouwen	338 m ²
Aantal bijgebouwen	2
Energielabel	B
Aantal kamers	4 (met keuken meegeteld 5)
Bestemming	Wonen, de landbouwgrond
Aansluitingen	Elektriciteit, waterleiding, aardgas, krachtstroom, riolering, gepland: glasvezel.

Omschrijving woning

Woning

De vrijstaande woning (houtbouw) is gebouwd in 1984, uitgebreid met een aanbouw (t.b.v. een ruimere woonkamer) in 2014 en heeft een totale inhoud van circa 501 m³. De woning is op staal gefundeerd, met gevels van hout met een spouw alsmede in spouwmetselwerk (aanbouw) uitgevoerde gevels in de aanbouw.

Het zadeldak is gedekt met pannen. De aanbouw (serre met platdak) is gedekt met pvc. De begane grondvloer is van beton, de kozijnen zijn grotendeels van kunststof en voorzien van dubbelglas. Badkamer en toilet zijn vernieuwd respectievelijk in 2021 en 2022.

De woning wordt via de vloer verwarmd door middel van een cv-ketel Remeha C5, 2016) en een houtkachel in de woonkamer. De badkamer op de begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Indeling:

Begane grond: overdekte buitenentree, entree hal, v.v. meterkast., 3 slaapkamers, 1 modern toilet (met hangtoilet en fonteintje), moderne badkamer met wanden van betonlook (v.v. breed badkamermeubel, hangtoilet en douchenis, woonkamer met openslaande deuren en houtkachel, aansluitend de woonkeuken.

granieten aanrechtblad met anderhalve rvs wasbak, 5 pits keramische kookplaat (Siemens), combi- oven (Siemens), afzuigkap, met aansluitend een bijkeuken met wasmachine aansluiting en CV ketel (weggewerkt achter schuifdeuren) tevens entree.

1^{ste} verdieping: overloop, twee slaapkamers met relatief lage stahoogte.

In de rondom liggende tuin is een fijn overkapt terrasgebouw geplaatst. Nabij de woning staat een houtbouw carport en een houtbouw fietsenstalling annex bergruimte. De oppervlakte horend bij de woning is 1.630 m².











Omschrijving bedrijfsgebouwen

Stalen schuur met receptieruimte in Zeeuwse stijl

De schuur is gebouwd in 2022, met een oppervlakte van circa 240 m², goothoogte circa 3,30 m en nokhoogte circa 4,77 m. Opgetrokken op een fundering op staal met daarboven zwarte gevels van stalen gladde sandwichpanelen en een rood zadeldak gedekt van stalen sandwichpanelen met een golfplaten profiel rustend op een dragende constructie van stalen spanten en houten gordingen. De vloer is van gevlinderd beton. De schuur is toegankelijk via een elektrische overheaddeur en twee loopdeuren. Indeling; open ruimte, receptie, sport- en verblijfsruimte. Op het dak liggen 40 stuks zonnepanelen (2022 vermogen 16.200 Wp)

Toiletgebouw

Het toiletgebouw (circa 4 m x 14 m buitenmaat) is gebouwd in 1980 uitgebreid in 2010 en volledig gemoderniseerd in 2014 en gerenoveerd in 2024. De goothoogte is circa 2,10 m en de nokhoogte 3,00 m) Het geheel is opgetrokken in steensmuren van baksteen met een buitenzijde van stalen platen, gedekt met geïsoleerde stalen dakplaten. Indeling: 4x toiletruimte met hangtoilet, 1 fonteintje, 2 x douche dames, 2x douche heren met naastgelegen twee wastafels, 1x wasruimte en met dubbele wastafel en 1 x chemische toiletstortbak aan de buienzijde. Er is een gietvloer. 2x Nefit geisers voor de douches en 1 x Masterwatt boiler voor de wastafels en spoelbakken. De toiletruimte is aangesloten op de riolering.



Omschrijving minicamping en chalets

Het kampeerterrein bestaat uit 15 standplaatsen waarvan er vijf voorzien zijn van chalets (2 zijn er 4 vierpersoons (Berghome, 2019m opp. 40,7 m²) en 3 zijn er zespersoons (PK Chalets, 2021 opp. 44 m²)). Deze chalets zijn aangesloten op de riolering. 1 van de zespersoons chalets staat naast de woning. De andere vier staan zij in een rij naast elkaar opgesteld.

De minicamping heeft 10 standplaatsen voor caravans of tenten. Er zijn twee tapplaatsen. Per plaats is er een elektrische aansluiting (10 A) en aansluiting op riolering.

De minicamping is gedraineerd in 1985, h.o.h. afstand 12 m)

De oppervlakte van de minicamping is circa 6.670m², de oppervlakte van het ervoor gelegen erf met parkeerruimte is circa 1.700 m².





Omschrijving huiskavel en huisweide

Van de landbouwgrond ligt circa 0.97.00 ha als huisweide voor de woning tot aan de Prelaatweg. Dit deel heeft drainage (h.o.h. afstand 14 m)

De achterste huiskavel betreft circa 6.78.75 ha. Volgens de Freshem kaart van Waterschap Scheldestromen is in de ondergrond een zoetwaterbel aanwezig.

De grondsoort betreft volgens de bodemkaart kalkrijke zware zavel, lichte en zware klei. De kavelvorm is goed, nagenoeg rechthoekig.

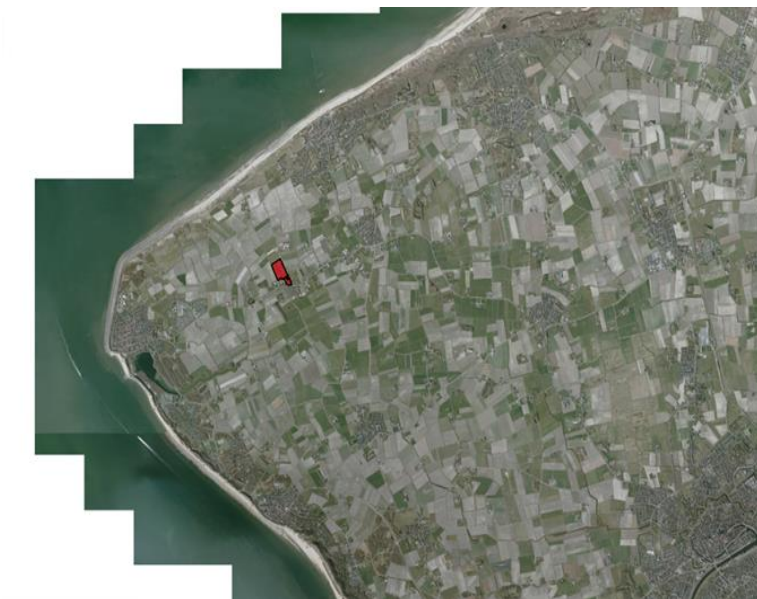
Het perceel is gedraineerd in 2021 (h.o.h. afstand 8 m). De drainage is gericht op de sloot langs de Herenweg.

Een deel van de achterste huiskavel (circa 0.85.00 ha) betreft een voormalige gracht van kasteel Sint Jan te Heere, welke in het verleden is afgevuld met huisvuil. Deze is door de Provincie afgedekt met een leeflaag met een dikte van 1 meter. Deze moet door eigenaar van het perceel op dikte gehouden worden. De bovenlaag mag als landbouwgrond worden gebruikt. Informatie hierover is verkrijgbaar bij de makelaar.

Het hele perceel is de laatste decennia in gebruik voor akkerbouw.









Kadastrale gegevens

Gemeente Mariekerke, sectie G nummer 702, oppervlakte 57 m².

Gemeente Mariekerke, sectie G nummer 703, oppervlakte 1.630 m².

Gemeente Mariekerke, sectie G nummer 702, oppervlakte 15.040 m².

Gemeente Mariekerke, sectie G nummer 813, oppervlakte 70.905 m².

Bij elkaar is de oppervlakte: 87.632 m².



Bestemmingsplanregels

Omgevingsplan gemeente Veere (d.d. 21-03-2025), waarop van toepassing het bestemmingsplan Buitengebied Veere, gemeente Veere, vastgesteld d.d. 19-03-2025

- Enkelbestemming Wonen
- Enkelbestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 3
- Bouwvlak
- Functieaanduiding specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kamperen
- Maatvoering maximum aantal permanente standplaatsen 5
- Maatvoering maximum aantal standplaatsen 15
- Gebiedsaanduiding overige zone – besloten, nagenoeg onbebouwd gebied
- Gebiedsaanduiding overige zone – kreekruigen, gebied kenmerkend bebouwingspatroon



Buitengebied Veere

bestemmingsplan - Gemeente Veere

meer documentkenmerken

geconsolideerd 19-03-2025 - geconsolideerd

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Gerelateerd Overig

Toelichting

Bestemmingsvlakken (3)

☐ Wonen >

☐ Agrarisch met waarden - Landschapswaarden >

☐ Waarde - Archeologie 3 >

Bouwwlakken (1)

☐ bouwvlak



Buitengebied Veere

bestemmingsplan - Gemeente Veere

meer documentkenmerken

geconsolideerd 19-03-2025 - geconsolideerd

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Gerelateerd Overig

Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

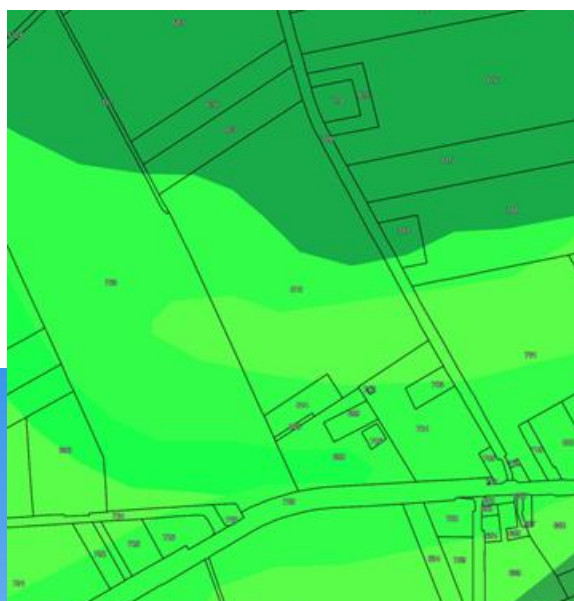
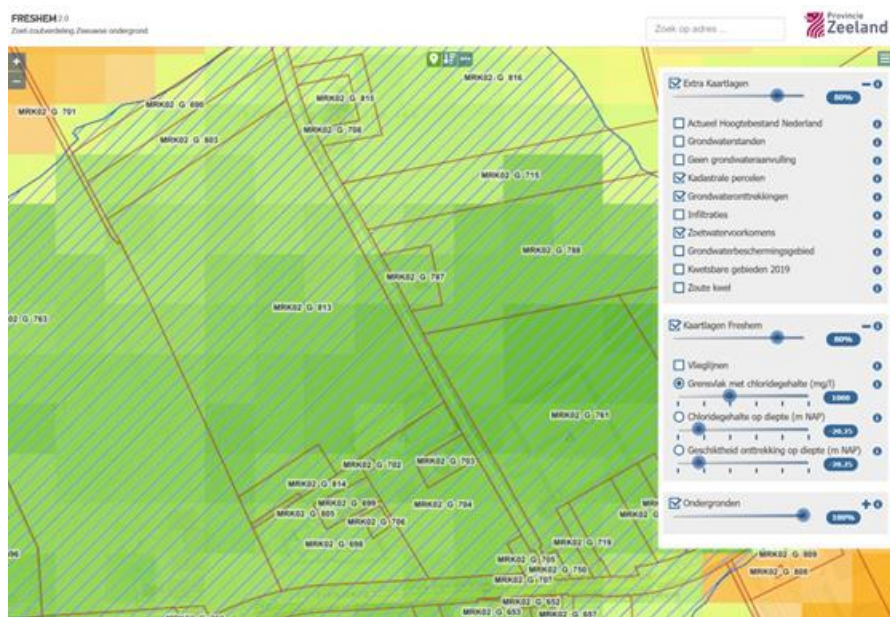
☐ Agrarisch met waarden - Landschapswaarden >

☐ Waarde - Archeologie 3 >

Gebiedsaanduidingen (2)

☐ overige zone - besloten, nagenoeg onbebouwd gebied >

☐ overige zone - kreekruigen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon >



Algemeen

Bezichtigingen

Uitsluitend via verkopend makelaar

Uitnodiging

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het doen van een financieel voorstel. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u er op dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen.

Voorbehouden/ Onderzoek plicht

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt. Koper heeft een eigen onderzoek plicht terzake alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker ook terzake bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordening, e.d. Raadpleeg uw eigen makelaar

Deze informatie is door ons met de nodig zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Informatie

Verkopend makelaar:

De heer ir. J.P.M. Pollemans
Mobiel: 06 -37195570

Makelaarskantoor:

WLTM
tel: 088 - 4 111 888
Email: info@wltm.nl
www.wltm.nl

