

TE KOOP

Klein Dikkenberg / Oude Veensegrindweg , Rhenen

€ 625.000 k.k.

www.bouwkavelrhenen.nl

Klein Dikkenberg / Oude Veensegrindweg , Rhenen

Klein Dikkenberg- Oude Veense Grindweg Rhenen- Veenendaal

Er zijn niet veel mogelijkheden meer wanneer je een bouwka­vel op de Utrechtse Heuvelrug zoekt waar je rust vindt, ruimte hebt en beschermde natuurgebieden je directe bu­ren zijn.

Wanneer zo'n kans zich dan toch voordoet kun je hem maar beter met beide handen aangrijpen.

Buiten wonen, op fietsafstand van zowel de praktische voorzieningen van Veenendaal, de bourgondische oude stad van Rhenen en Wageningen, wie droomt daar niet van.

Met buiten wonen bedoelen wij direct grenzend en met zicht op één van de mooiste bossen van de Utrechtse Heuvelrug en natuurgebied "Kwintelooijen". Door de enorme hoogteverschillen, diverse planten- en diersoorten een uniek gebied waar prachtige wandel en fietsroutes aangelegd zijn en volop mogelijkheden om te recreëren en te sporten.

De kavel is grotendeels gelegen aan "Klein Dikkenberg" welke alleen bestemmingsverkeer heeft. Maar liefst 1600m2 groot met een breedte aan de Klein Dikkenberg van circa 48 meter en een diepte van circa 33 meter aan de Oude Veense Grindweg heeft u ruim voldoende mogelijkheden om vrij te wonen en te genieten van de rust van de eigen tuin.

De kavel heeft de bestemming wonen en is geschikt voor de bouw van 1 vrijstaande woning met de mogelijkheid van aan- en bij (ge) bouwen tot maximaal 150m2. De goothoogte bedraagt 3,5 meter en de bouw­hoogte 8 meter. De kavel bestaat uit voornamelijk zandgrond waardoor onderkelderen relatief eenvoudig en betaalbaar is. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor een goothoogte van maximaal 6 meter en/of het eenmalig vergroten van het bebouwingspercentage van 15%. Kijk voor informatie op de website van ruimtelijke plannen.

Bekn­opte informatie:

- * De bouw­kavel is gelegen aan de rand van natuurgebied "Nationaal Park de Utrechtse Heuvelrug" en "Kwintelooijen" op fietsafstand van Veenendaal, Rhenen en Wageningen.
- * Zeer royale en gevarieerde bouw­mogelijkheden.
- * Geen verplichtingen m.b.t. aannemers etc.
- * Goede uitvalswegen (A-12 en A-15), NS-Station in de directe nabijheid.
- * Het bestemmingsplan is onvoorwaardelijk vastgesteld.
- * De kavel wordt belast met 8% overdrachtsbelasting (kosten koper).
- * Koper is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een omgevingsvergunning.
- * Gunning en notaris­keuze verkoper.

Kenmerken

Kadastrale gegevens

Rhenen G 3548

Oppervlakte

1419 m²

Omvang

Deelperceel

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Rhenen G 4843

Oppervlakte

181 m²

Omvang

Geheel perceel

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Klein Dikkenberg / Oude Veensegrindweg , Rhenen











Juiste kaart Funda



Titel

Auteur:

Datum: 11-08-2020

Schaal: 1:750



Geoweb versie 5.4

Copyright © 2014 ESRI Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



Plannaam: **Consolidatieplan Buitengebied Rhenen**

Datum afdruk: 2020-08-07

Naam overheid: gemeente Rhenen

IMRO-versie: IMRO2012

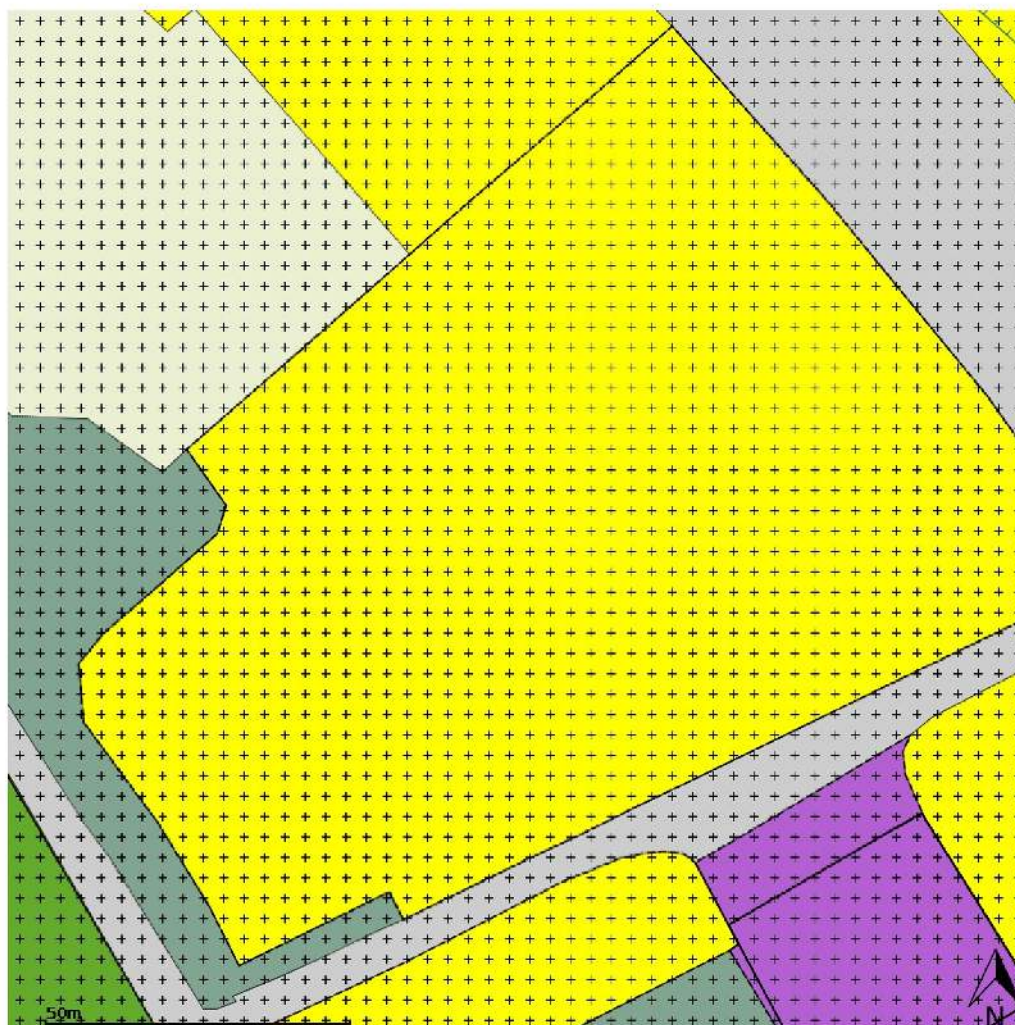
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2015-02-10

Planidn: NL.IMRO.0340.ConsolidatieplBGB-oh05

Planstatus: geconsolideerd

Dossierstatus: geconsolideerd



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

Legenda

 plangebied

Enkelbestemmingen

 agrarisch
 agrarisch met waarden
 bedrijf
 bedrijventerrein
 bos
 centrum
 cultuur en ontspanning
 detailhandel
 dienstverlening
 gemengd
 groen
 horeca
 kantoor
 maatschappelijk
 natuur
 overig
 recreatie
 sport
 tuin
 verkeer
 water
 wonen
 woongebied

Dubbelbestemmingen

 waterstaat
 leiding
 waarde

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

 geluidzone
 luchtvaartverkeerzone
 vrijwaringszone
 milieuzone
 veiligheidszone
 wetgevingzone
 reconstructiewetzone
 overige zone

Aanduidingen

 bouwaanduiding
 functieaanduiding
 lettertekenaanduiding
 maatvoering

Figuren

 as van de weg
 dwarsprofiel
 gevelijn
 hartlijn leiding
 relatie
 figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

 besluitgebied
 besluitvlak
 besluitsubvlak

Structuurvisies

 plangebied

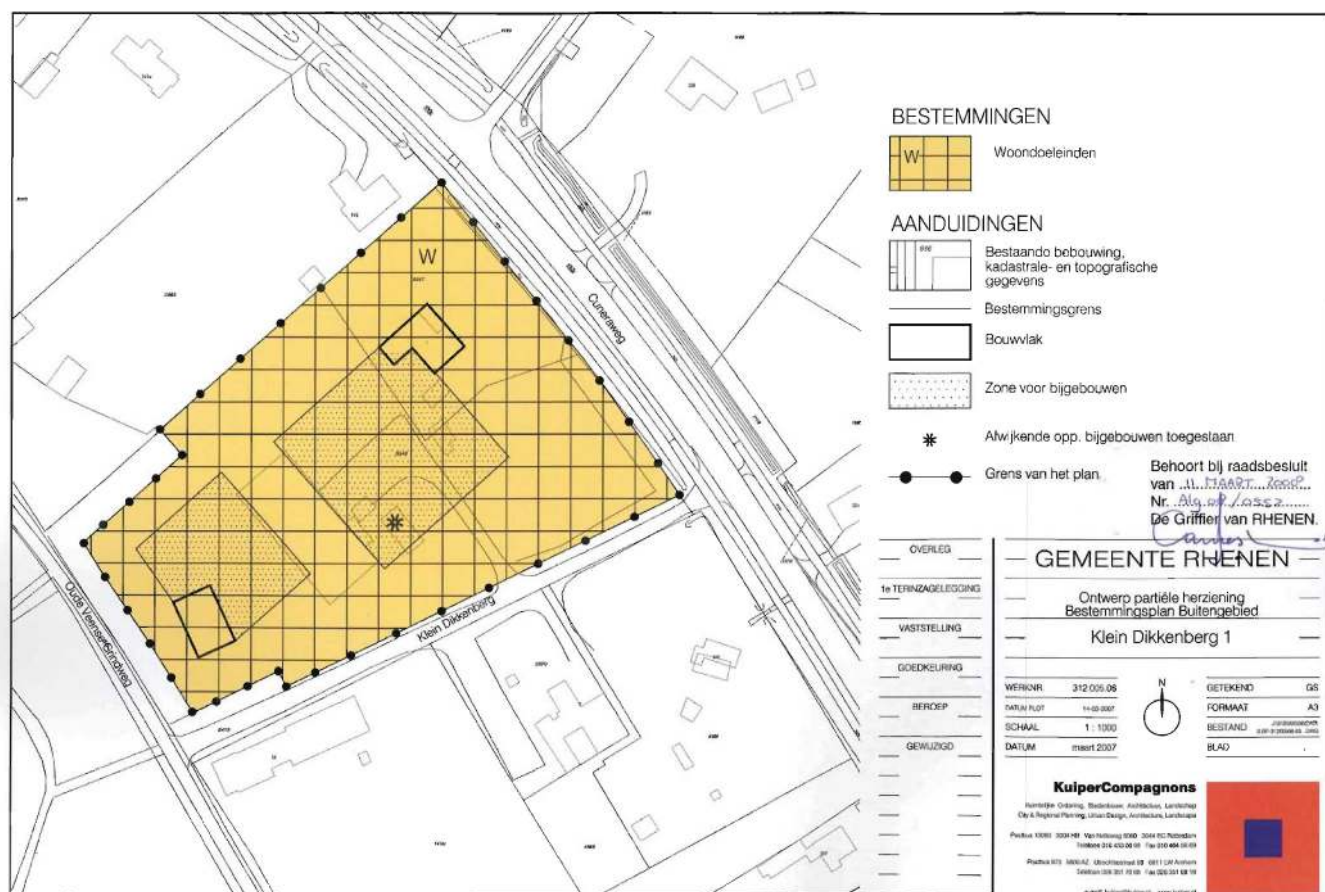
Gescande kaarten

 plangebied

Overige besluiten

 plangebied

Plankaart





Bestemmingsplan Buitengebied 2010 Rhenen

Rhenen

Status: Vastgesteld

Plantype: gemeentelijke overheid/bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.0340.BPBuitengebied2010-va01

- [Regels](#)
- [Bijlagen regels](#)
- [Toelichting](#)
- [Bijlagen toelichting](#)

Artikel 23 Wonen

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, al dan niet in combinatie met inwoning;
- beroep- en bedrijf aan huis;
- bed and breakfast;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – voormalig agrarisch bedrijf', activiteiten zoals genoemd in onderdelen A en B van de bij deze regels behorende bijlage 2a 'Lijst activiteiten bij voormalige agrarisch bedrijven';
- ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' voor de bescherming, instandhouding en herstel van de waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats', het wonen in woonwagens;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen, met de daarbij behorende;
- wegen en paden;
- terreinen, tuinen en erven;
- bouwwerken.

In de bestemming is de uitoefening van activiteiten toegestaan welke per adres zijn aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage 1 'Lijst bestaande (neven)activiteiten', tot de bestaande oppervlakte en waarbij de activiteiten in de gebouwen plaatsvinden. Buitenactiviteiten worden uitgevoerd binnen het bouwvlak dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak.

Per bestemmingsvlak is niet meer dan één woning toegestaan dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen', en met dien verstande dat ter plaatse van

de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het maximaal aangegeven aantal wooneenheden in de woning is toegestaan.

Voor het doel wonen in woonwagens gelden de volgende regels:

- Het aantal woonwagenstandplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' bedraagt ten hoogste 20;
- de oppervlakte per woonwagenstandplaats bedraagt ten minste 190 m²;
- ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' kunnen parkeerplaatsen voor maximaal 15 vrachtauto's worden ingericht.

23.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

1. per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat:
 - ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' het aangegeven aantal woningen is toegestaan;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – kleine woning', uitsluitend een kleine woning is toegestaan;
2. de afstand tot de as van de weg van woningen mag niet minder bedragen dan de bestaande afstand en niet meer dan de bestaande afstand vermeerderd met maximaal 5 m;
3. 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;
4. de afstand van bijgebouwen tot de woning mag niet meer dan 15 m bedragen;
5. woningen worden met kap gebouwd;
6. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan de maatvoering die is aangegeven in de navolgende tabel:

Bouwwerken	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m	Inhoud in m ³	Oppervlakte in m ²	Dakhelling
Woningen	3,5	8	600		Minimaal 30° Maximaal 60°
Kleine woning	3	4,5	250		
Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen	3	4,5		80	
Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een kleine woning		3		10	
Erfafscheidingen		1 m voor (het verlengde van) de			

		voorgevel van het hoofdgebouw en 2 m daarachter			
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3		10	

b. Voor het bouwen van woonwagens gelden de volgende regels:

1. per woonwagenstandplaats mag ten hoogste een woonwagen worden geplaatst mits de onderlinge afstand tussen de woonwagens ten minste 2 m bedraagt;
2. per woonwagenstandplaats mogen bijgebouwen en aanbouwen worden opgericht, de afstand van de bijgebouwen of aanbouwen tot de zijdelingse grens van de woonwagenstandplaats mag niet minder bedragen dan 2 m;
3. het bebouwingspercentage van een woonwagenstandplaats bedraagt maximaal 60%, bij de bepaling van dit percentage worden woonwagens meegerekend;
4. de bouwhoogte van bijgebouwen en aanbouwen mag maximaal 4 m bedragen;
5. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

23.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- landschappelijke inpassing;
- de verkeersveiligheid,

nadere eisen stellen aan:

- de plaats van gebouwen in die zin dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen 3 m achter de voorgevel van de woning moeten worden gebouwd;
- de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m.

23.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 23.2 onder a.6 voor een goothoogte van woningen van maximaal 6 m, mits vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt inpasbaar is;
- b. het bepaalde in lid 23.2 onder a.2, voor het herbouwen van een woning op een andere locatie, mits:
 - 1. herbouw plaatsvindt binnen hetzelfde bestemmingsvlak;
 - 2. de belangen van omliggende (niet-)agrarische bedrijven en aangrenzende percelen niet worden aangetast;
 - 3. herbouw van de woning niet leidt tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden;
 - 4. wordt voldaan aan het bepaalde van de Wet geluidhinder.

23.5 Specifieke gebruiksregels

23.5.1 Beroep- en bedrijf aan huis

Voor de uitoefening van het beroep- en bedrijf aan huis zijn de volgende regels van toepassing:

- a. de omvang van de uitoefening van het beroep- en bedrijf aan huis mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 100 m²;
- b. de uitoefening van het beroep- en bedrijf aan huis mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. er dient zoveel mogelijk op eigen terrein te worden geparkeerd;
- d. detailhandel is niet toegestaan;
- e. het beroep- en bedrijf aan huis wordt uitgeoefend door de bewoner.

23.5.2 Bed and breakfast

Voor het uitoefenen van een bed and breakfast mogen maximaal vijf kamers per bouwperceel worden gebruikt met een maximum van tien slaapplaatsen, met dien verstande dat:

- a. het gebruik niet leidt tot belemmeringen voor de omliggende functies;
- b. de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien;
- d. de bedrijfsvoering van de bed and breakfast uitsluitend door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
- e. aanverwante voorzieningen zoals een speeltuin -met uitzondering van kleinschalige speelvoorzieningen-, stallingsruimte en detailhandel bij de bed & breakfast zijn niet toegestaan.

23.5.3 Activiteiten bij het wonen

- a. Voor de activiteiten als bedoeld in lid 23.1 onder d onderdeel A, geldt de regel dat de activiteit dient als ondergeschikt onderdeel bij het wonen, waarvan de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte 25% van de bestaande oppervlakte van de voormalig agrarische bedrijfsgebouwen mag bedragen, met een maximum van 350 m²;

- b. voor de activiteiten als bedoeld in lid 23.1 onder d onderdeel B, geldt de regel dat de activiteit dient als ondergeschikt onderdeel bij het wonen, waarvan de gezamenlijke brutovloeroppervlakte 25% van de bestaande oppervlakte van de voormalig agrarische bedrijfsgebouwen mag bedragen, met een maximum van 500 m².

23.5.4 Zwembaden

Bij de woningen zijn zwembaden toegestaan, met dien verstande, dat:

- a. per woning maximaal één zwembad is toegestaan;
- b. een zwembad uitsluitend achter (het verlengde van) de achtergevel van de woning is toegestaan;
- c. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m bedraagt;
- d. de oppervlakte van een zwembad ten hoogste 50 m² bedraagt;
- e. een zwembad niet meer dan 0,2 m boven het maaiveld mag uitsteken.

23.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 23.1 ten behoeve van een buitenrijbaan, met dien verstande, dat:
 1. het ten hoogste één buitenrijbaan betreft bij eenzelfde woning met een oppervlakte van ten hoogste 1.200 m²;
 2. de buitenrijbaan landschappelijk wordt ingepast;
 3. de afstand tussen de buitenrijbaan en de woning van derden dient 50 m te bedragen dan wel 30 m indien geen lichtmasten worden gebouwd;
 4. de ter plaatse voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
 5. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 8 m bedraagt en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 2 m bedraagt.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 23.1 onder d ten behoeve van het gebruiken van gronden en het verbouwen op met 'specifieke bouwaanduiding – voormalig agrarisch bedrijf' aangeduide bestemmingsvlakken, voor niet agrarische bedrijfsactiviteiten en andere activiteiten zoals genoemd in onderdeel C van de bij deze regels behorende bijlage 2a 'Lijst activiteiten bij voormalige agrarische bedrijven', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 6. de activiteit uitsluitend wordt uitgeoefend als ondergeschikte activiteit;
 7. de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing mag niet worden vergroot, voor zover deze vergroting betrekking heeft op het met omgevingsvergunning toegestane gebruik;
 8. binnen eenzelfde bestemmingsvlak mag de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de nevenactiviteiten als genoemd in onderdeel C van de bij deze regels behorende bijlage 2a 'Lijst activiteiten bij voormalige agrarische bedrijven', niet meer bedragen dan 25% van de bestaande oppervlakte van de gebouwen binnen het bestemmingsvlak voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, en maximaal 350 m² voor de andere activiteiten;
 9. voor verblijfsrecreatieve voorzieningen geldt bovendien de volgende regel:
 - de inhoud van een recreatieappartement mag niet meer dan 150 m³ bedragen;
 10. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;

11. in vergelijking met het gebruik voor wonen mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
 12. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het betreffende bestemmingsvlak plaats te vinden;
 13. het andere gebruik dient de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van de omgeving te versterken;
 14. het andere gebruik mag door de visuele aspecten, zoals buitenopslag en -stalling, reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 23.1 voor het uitoefenen van een kampeerterrein op met 'specifieke bouwaanduiding – voormalig agrarisch bedrijf' aangeduide bestemmingsvlakken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
15. voorzieningen ten behoeve van een kampeerterrein worden ingepast in de bestaande bedrijfsgebouwen;
 16. het aantal kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, niet meer dan 25 bedraagt;
 17. de activiteit wordt landschappelijk ingepast;
 18. de activiteit vindt plaats in de periode van 1 april tot 31 oktober.
- d. Bij de onder b en c bedoelde omgevingsvergunningen worden in de afweging in ieder geval de volgende belangen betrokken:
1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. de verkeersveiligheid, respectievelijk de verkeersaantrekkende werking.

23.7 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de bestemming van de gronden die zijn bestemd als Wonen voor zover het betreft de met 'specifieke bouwaanduiding – voormalig agrarisch bedrijf' aangeduide bestemmingsvlakken, te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. het betreft een bedrijf zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 5 'Omschakeling naar bedrijf';
 2. ten minste 50% van de bestaande bebouwing, niet zijnde de woning en daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, dient te worden gesloopt waarbij de oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van de functiewijziging ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' niet meer dan 1000 m² mag bedragen en voor de overige gronden niet meer dan 750 m²;
 3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mogen niet worden aangetast;
 4. de functiewijziging mag geen nadelige gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid;
 5. er dient op eigen terrein voldoende parkeer ruimte te worden gerealiseerd, in relatie tot de te verwachten parkeerbehoefte;
 6. de functiewijziging houdt geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing in;
 7. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
 8. de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
 9. wijziging niet leidt tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden;
 10. er dient voldaan te worden aan de wettelijke bepalingen inzake luchtkwaliteit, geluidhinder en externe veiligheid.

- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden die zijn bestemd als Wonen voor zover het betreft de met 'specifieke bouwaanduiding – voormalig agrarisch bedrijf' aangeduide bestemmingsvlakken, te wijzigen ten behoeve van een gebruiksgerichte paardenhouderij, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mogen niet worden aangetast;
 2. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
 3. wijziging niet leidt tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden.
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden die zijn bestemd als Wonen voor zover het betreft de met 'specifieke bouwaanduiding – voormalig agrarisch bedrijf' aangeduide bestemmingsvlakken, te wijzigen in de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie', of 'Recreatie – Verblijfsrecreatie', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. ten minste 50% van de bestaande bebouwing, niet zijnde de woning en daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, dient te worden gesloopt waarbij de oppervlakte van de bebouwing ten behoeve van de functiewijziging ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – verweingsgebied' niet meer dan 1000 m² mag bedragen en voor de overige gronden niet meer dan 750 m²;
 2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mogen niet worden aangetast;
 3. de functiewijziging mag geen nadelige gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid;
 4. er dient op eigen terrein voldoende parkeerruimte te worden gerealiseerd, in relatie tot de te verwachten parkeerbehoefte;
 5. de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
 6. wijziging niet leidt tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden;
 7. de functiewijziging geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhoudt;
 8. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
 9. er dient voldaan te worden aan de wettelijke bepalingen inzake luchtkwaliteit, geluidhinder en externe veiligheid.
- d. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd, voor zover het betreft de met 'specifieke bouwaanduiding – voormalig agrarisch bedrijf' aangeduide bestemmingsvlakken, de functie van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' of 'cultuurhistorische waarden' te wijzigen voor de bouw van extra woningen in de bestaande bebouwing, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. dat duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de uiterlijke verschijningsvorm van de desbetreffende bebouwing;
 2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mogen niet worden aangetast;
 3. de wijziging mag geen nadelige gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid;
 4. er dient op eigen terrein voldoende parkeerruimte te worden gerealiseerd, in relatie tot de te verwachten parkeerbehoefte;
 5. de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
 6. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
 7. wijziging niet leidt tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden;
 8. er dient voldaan te worden aan de wettelijke bepalingen inzake luchtkwaliteit, geluidhinder en externe veiligheid.



Alstublieft!

Met deze brochure heeft u een overzicht in handen van de belangrijkste kenmerken, foto's en plattegronden van deze woning. Spreekt de woning u aan, neem dan vooral contact met ons op. Wij verstrekken u graag meer informatie.

Is deze woning niet wat u zoekt? Ook dan helpen wij u graag verder. Meer Makelaar wordt vaak ingeschakeld voor een aankoopopdracht. In dat geval begeleiden wij u bij het zoeken en aankopen van uw nieuwe woning. Op deze wijze bent u sneller op de hoogte van het nieuwe aanbod en koopt u zonder zorgen aan voor een gunstige prijs. In een vrijblijvend gesprek leggen wij u graag onze werkwijze uit.

Met vriendelijke groet,
Team Meer Makelaar



Belangrijke informatie en voorwaarden bij koop

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel en een goed antwoord geven. Hieronder geven wij enkele punten aan die van belang zijn bij het kopen en het verkopen van een woning.

Algemene Informatie:

De door Meer Makelaar verstrekte informatie, evenals de informatie die u in onze brochure heeft aangetroffen, is uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat de door Meer Makelaar gehanteerde koopovereenkomst conform het model van de NVM, met de gebruikelijke voorwaarden en onder meer bevattende de onderstaande clausules door zowel koper als verkoper is ondertekend, een ontvangstbevestiging aan beide partijen verstrekt is en de wettelijke drie dagen bedenktijd verstreken is.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan een gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals het heet, onder bod is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Onderzoeksplicht

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, dat voor hem of haar belangrijk is bij aankoop.

Bouwkundige keuring

Koper heeft het recht om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om een inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. U dient dit wel bij uw bieding kenbaar te maken. Nadat de koop gesloten is kunt u dit niet meer achteraf verlangen.

Notaris

Ter keuze van de kopende partij (tenzij anders vermeld). Op verzoek sturen wij u graag een overzicht van de notarissen in de regio toe.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Belangrijke bepalingen en voorwaarden die opgenomen worden in de schriftelijke NVM koopovereenkomst:

Financiering

Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen zijn financiering en/of andere zaken te verkrijgen. Indien men de ontbinding inroept, dient men er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen uiterlijk de 1e werkdag na de datum waarvan in betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de makelaar is ontvangen. Deze mogelijkheid tot ontbinding kan uiterlijk binnen drie weken na bereiken van overeenstemming worden ingeroepen. Deze mededeling tot ontbinding dient goed gedocumenteerd te geschieden via gangbare communicatiemiddelen. Alsdan zijn de partijen van de overeenkomst bevrijd. Onder "goed gedocumenteerd" dient in dit verband te worden verstaan: overlegging van tenminste één schriftelijke afwijzingen van de aangevraagde geldlening door financiële instelling aan koper. Uitstel van deze voorwaarde wordt alleen schriftelijk verleend.

Belangrijke informatie en voorwaarden bij koop

Bankgarantie/waarborgsom

Een week na de datum van ontbindende voorwaarden dient u als koper een waarborgsom of een bankgarantie te storten/af te geven van 10% van de overeengekomen koopprijs.

Wettelijke bedenktijd

De clausule voor de wettelijke bedenktijd. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van 3 dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u nog als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Kosten, rechten en overdrachtsbelasting

Indien de koper de onroerende zaak binnen 6 maanden nadat hij eigenaar is geworden, verkoopt en overdraagt aan de koper wordt het onderstaande artikel opgenomen in de koopovereenkomst. Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de heffingsgrondslag wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR), zal koper aan verkoper wel uitkeren het verschil tussen enerzijds de overdrachtsbelasting die zonder toepassing van artikel 13 WBR verschuldigd zou zijn en anderzijds de werkelijk verschuldigde overdrachtsbelasting (hierna te noemen: 'art. 13-verschil'). Indien het art. 13-verschil aan verkoper wordt uitgekeerd, dan zal koper daarover (ook) overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Partijen spreken af dat de over het art. 13-verschil verschuldigde overdrachtsbelasting in mindering wordt gebracht op het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil. Hiermee wordt bewerkstelligd dat het totaalbedrag dat koper betaalt aan overdrachtsbelasting vermeerderd met het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil gelijk zal zijn aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn geweest zonder toepassing van artikel 13 WBR. Indien partijen overeenkomen dat het genoemde verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.

Overige extra artikelen in de koopovereenkomst

Optie opschorting verplichtingen Coronavirus

De verplichtingen van partijen uit deze koopovereenkomst kunnen worden opgeschort indien en voor zover verkoper en/of koper als het gevolg van het coronavirus niet tijdig aan hun verplichtingen kunnen voldoen. De partij die de opschorting van deze verplichtingen inroept dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat van deze mogelijkheid gebruikt wordt gemaakt zo spoedig mogelijk door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen en dient hierbij bewijs aan te leveren waaruit blijkt dat het niet mogelijk is tijdig aan de verplichtingen te voldoen. Deze mededeling dient schriftelijk via gangbare communicatiemiddelen te geschieden.

Vragenlijst van de onroerende zaak

De bijgevoegde vragenlijst is geen lijst met garanties, maar is uitsluitend bedoeld om vorm, inhoud en structuur te geven aan de mededelingsplicht van de verkoper. Het is een uitwerking van dat wat de verkoper aan de koper meedeelt over wat hem bekend is over de woning. De vragenlijst is niet bedoeld om garanties te geven voor zowel zichtbare als onzichtbare gebreken. Met de antwoorden 'nee' op de vragen kan ook 'niet bekend' mee worden bedoeld (of zoals zodanig uitgelegd) en dient dus niet als een stellig antwoord te worden gezien.

Meetrapport

Op <DATUM> is de woning ingemeten door <BEDRIJF>. Het meetrapport is opgesteld conform de branche brede meetinstructie (afgeleide van de NEN2580). De meting en berekeningen worden uitgevoerd conform de richtlijnen 'Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen 2018' en 'Meetinstructie bruto inhoud woningen 2018'. De woonoppervlakte van het object genoemd in teksten, brochure en deze koopovereenkomst zijn overgenomen uit het voornoemde meetrapport en steekproefsgewijs gecontroleerd door de verkopend makelaar. Koper mag voor eigen kosten en risico een eigen (her)meting verrichten. Door ondertekening van deze koopovereenkomst accepteert de koper de meters en ziet af van aansprakelijkheidsstelling voor metingen richting verkoper en zijn makelaar.

Artikel Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Door de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) heeft het notariskantoor waar de akte van levering gepasseerd zal worden toestemming van verkoper nodig om de makelaar de concept akte van levering en nota van afrekening in te laten zien. Door ondertekening van deze overeenkomst geeft verkoper de betreffende notaris toestemming deze stukken te verstrekken aan Meer Makelaar. Wanneer verkoper geen toestemming geeft deze stukken in te zien dan aanvaardt Meer Makelaar geen aansprakelijkheid ten opzichte van de juistheid van de inhoud van deze stukken.

Overige extra artikelen in de koopovereenkomst

Meer Makelaar heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van koper, ter uitvoering van het gestelde in artikel 15 OF 18 van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVt, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

Courtage via notaris

Deze verkoop is tot stand gebracht door Meer Makelaar Rhenen B.V. Verkoper geeft de notaris volmacht om het door verkoper verschuldigde bedrag aan verkoopcourtage in te houden op de nota van afrekening van verkoper.

Meterstanden

In verband met de vrije keuze van energietoeleveringsbedrijven, moeten de verkoper en de koper een verhuizing, opzegging of nieuwe aanmelding tijdig melden bij de leverancier in kwestie. De koper en de verkoper noteren samen met de verkopend makelaar de meterstanden op de dag van de overdracht. Partijen streven er naar de levering zonder afsluiting over te schrijven en dienen binnen 3 dagen na de overdracht de meterstanden op te sturen naar de eigen leveranciers.

Bijlagen koopakte

De volgende bijlagen vormen een onlosmakelijk geheel met de koopovereenkomst. Koper en verkoper verklaren uitdrukkelijk dat zij van de inhoud van de bijlagen voldoende kennis hebben genomen. Koper en verkoper verklaren tevens dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen, zoals nader uitgelegd in de bij deze koopakte behorende toelichting en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen dat de inhoud en gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

- Lijst van zaken
- Vragenlijst van de onroerende zaak
- Kadastrale gegevens
- Kadastrale kaart
- Eigendomsbewijs
- Toelichting op de NVM Koopakte voor de consument
- Legitimatiebewijzen.

Oudere woning

Indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, installaties, riolering, houtvernielers en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht e.d. Wij nodigen de koop kandidaat uit ook zelf onderzoek te doen naar de staat van onderhoud van het gehele object. In de koopovereenkomst wordt door ons dan ook het volgende artikel opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat het verkochte object meer dan X jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de aanwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3 van de koopovereenkomst omschreven woongebruik.

Asbest

Indien het een oudere woning betreft dan is het mogelijk dat er asbesthoudende materialen aanwezig zijn in de woning. Wanneer de verkoper weet dat er asbest aanwezig is dan zal de exacte locatie benoemd worden. Wanneer het vermoeden bestaat dat er asbest aanwezig is dan zal hierover ook een artikel opgenomen worden. (Een vorm van) het volgende artikel wordt hiervoor opgenomen: Koper is bekend met de aanwezigheid van materialen welke mogelijk asbesthoudende stoffen bevatten, ten minste (exacte locatie). Gezien het bouwjaar en bouwjaar van het verkochte is verdere/de aanwezigheid van asbest houdende materialen niet geheel uit te sluiten. Koper verklaart hiermee op de hoogte te zijn.

Overige extra artikelen in de koopovereenkomst

Wanneer er een asbestdak aanwezig is dan zal het volgende artikel worden opgenomen in de koopovereenkomst: Vanaf 31 december 2024 komt er een geheel verbod op asbestdaken in Nederland. Particulieren, bedrijven (overheids-)instellingen mogen in 2024 geen asbestdaken bezitten. Sinds 1 januari 2016 bestaat de Subsidieregeling verwijderen asbestdaken. De regeling is voor particulieren, bedrijven, non-profit organisaties en overheden en geldt tot en met 31 december 2019. Voor meer informatie over de subsidieregelingen en de overige wetgeving met betrekking tot asbest verwijzen wij u naar de rijksoverheid. Koper is ermee bekend dat de onroerende zaak is voorzien van een asbestdak. Koper is ermee bekend dat dit asbestdak voor eind 2024 moet worden verwijderd. Koper aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van het asbestdak en/of de verwijdering van het asbestdak uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid en/of de verwijdering van het asbestdak voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

Woning niet feitelijk bewoond door verkoper

Het komt soms voor dat de verkoper zelf nooit de woning heeft bewoond, bijvoorbeeld een verkoop door erfgenamen. In dit soort gevallen nemen wij de koopovereenkomst onderstaand artikel op. Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop procedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Plattegronden:

Eventuele bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan ontleend worden. Ondanks de vakkundigheid van onze makelaars en het feit dat onze brochures met veel zorg en precisie worden samengesteld, wordt door ons en door onze opdrachtgever niet ingestaan noch aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte, nog te verstrekken of vermelde gegevens.

De koper geeft door het doen van een bieding aan bovenstaande voorwaarden gelezen te hebben en hiermee akkoord te gaan.