



SINCE 1919
NIENABER
MAKELAARS

Gein-Noord 71 Abcoude



TE KOOP

VRAAGPRIJS € 695.000 K.K.



Oppervlakten

- Wonen: 50 m²
- Overige in pandige ruimte: -
- Gebouwgebonden buitenruimte: -
- Externe Bergruimte: 39 m²

Dit object is met de grootste zorgvuldigheid ingemeten, volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen (NEN 2580). De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Kenmerken

- | | |
|-----------------|---|
| - Bouwjaar: | 1920 |
| - Verwarming: | c.v.-ketel |
| - Isolatie: | dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas |
| - Energielabel: | D |
| - Garage: | vrijstaand hout |
| - Oplevering: | in overleg |



Vrijstaande woning

Fantastisch gelegen vrijstaande woning c.q. bouwka­vel aan de prachtige rivier "Het Gein"!

Tussen Abcoude en Weesp, aan een kronkelend dijkje ligt dit prachtige perceel. Aan de voorzijde heeft u vrij uitzicht over de weilanden richting Amsterdam, achter ligt de woning aan het vaarwater van Het Gein. Deze woning ligt rondom heerlijk vrij en is daardoor oprecht een heel idyllisch plekje...!

Het is een knusse, vrijstaande woning van 50 m² woonoppervlak gelegen op een ruim perceel eigen grond van 925 m². Het perceel heeft een breedte van circa 66 meter. De diepte varieert tussen de 10 tot 17 meter.

Verder beschikt de woning over eigen parkeergelegenheid, een ruime schuur en aanlegmogelijkheden voor uw boot.

Het centrum van het nabij gelegen Weesp ligt op slechts 3,0 kilometer en beschikt over uitstekende voorzieningen en een NS-station. Abcoude (met NS-station) ligt op 5,0 kilometer. Zie meer informatie bij 'Ligging'. Gein-Noord is een kronkelende, rustige dijk om aan te wonen. Op nog geen kilometer afstand ligt de N236. Via deze provinciale weg zit u zo in Amsterdam of op de A1/A9.







Bouwkavel voor nieuwbouw

Het is mogelijk om een nieuwe woning op deze prachtlocatie te bouwen.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor de bouw van een vrijstaande woning van 400 m³ die te vergroten is met vergunningsvrije uitbouwen. In de direct te downloaden brochure treft u hier meer informatie over aan. Hierin treft u onder andere informatie aan over de grootte en vorm. Daarnaast zijn er bepalingen opgenomen over het 'bouwvlak' maar ook bijvoorbeeld vergunningsvrije uitbouwen en/of bijgebouwen.





Ligging

De groene en waterrijke achtertuin van Amsterdam. Hardlopen langs de weilanden, fietsen, hockeyen, voetballen en tennissen. Het kan allemaal. Diverse winkels en restaurants zijn in het gezellige centrum van Abcoude en Weesp te vinden. Je kunt op de fiets en met de sloep naar bijvoorbeeld de Vinkeveense Plassen, Loosdrecht of Amsterdam. Lokaal is er ook een actief cultureel leven met o.a. een Zomer festival, het Piet Mondriaan theater, het Jazz-huis en nog veel meer.

Het treinstation, en de perfecte uitvalswegen rondom Abcoude (A2, A9, A1).











Entree

Begane grond (39 m²): Via de entree aan de zijkant van de woning (uitbouw) toegang tot de hal met meterkast





Keuken

keuken aan de achterzijde met deur naar de tuin





Woon/eetkamer

Woon-/eetkamer van 24 m² met aan drie zijden vrij uitzicht en een balkenplafond (onderkant balken op 2.05 meter) en houtkachel.





Badkamer

De badkamer welke is voorzien van een douche, wastafel en het toilet.





Slaapkamer

Eerste verdieping (11 m², nok 2.40 m) : Overloop met toegang tot de slaapkamer.





Schuur

Houten schuur (39 m²), betonplaat zonder fundering, voorzien van elektra
(ook krachtstroom), verwarming, water en de wasmachine/
drogeraansluiting.



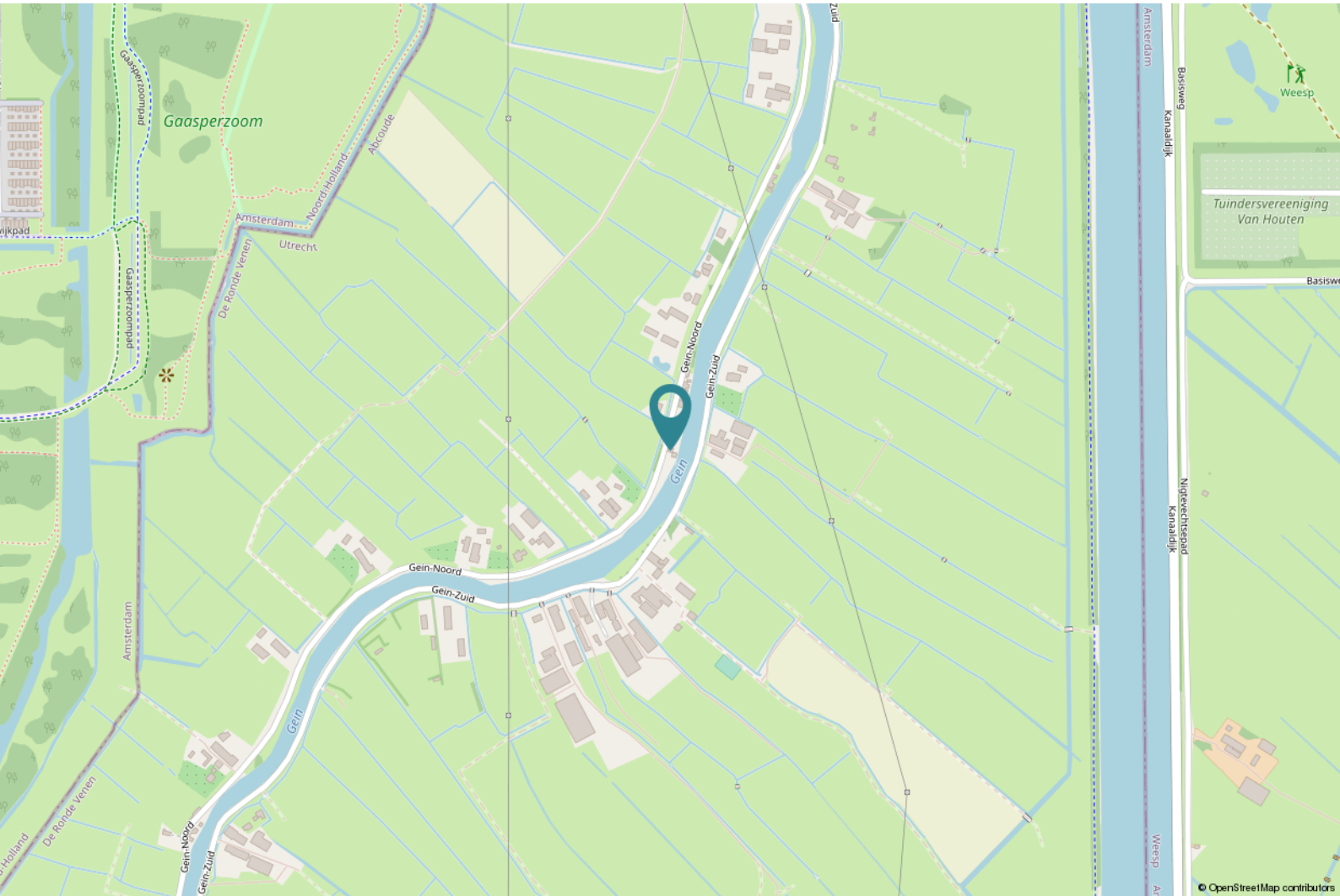


Bijzonderheden

Perceeloppervlakte 925 m², eigen grond

- De woning is geen gemeentelijk- of rijksmonument
- Voorzien van dakisolatie, geïsoleerde voorzetwanden en grotendeels dubbel glas, energielabel D
- CV-ketel Nefit, 2011, eigendom
- De woning is aangesloten op de gemeentelijke riolering
- Geen asbest aanwezig voor zover bekend
- Gastank van 990 liter via een huurovereenkomst met Benegas (€ 85 per jaar)
- In 2018 heeft een dijkverbetering plaatsgevonden





Locatie op de kaart



Goed om te weten

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. 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 één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er meerdere belangstellenden die een bieding uitbrengen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure of een eenmalig eindvoorstel door alle partijen. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan, als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren.

“kosten koper”?

Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van het nieuwe eigendomsbewijs/akte van levering en de kosten voor het inschrijven daarvan bij het kadaster. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de notariskosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor de verkopende partij. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en

niet van u, als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Onderzoeksplicht koper versus mededelingsplicht:

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op gronde van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundige keuring bij woningen) deskundige in te schakelen.

Mededeling tot verkoop:

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar en zal ook bij de koopovereenkomst worden toegevoegd.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.



Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Asbestclausule

In onroerende zaken welke zijn gebouwd voor 1993 kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. 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 komt voor rekening en risico van koper.

Niet zelf/niet recent bewoond

Als verkoper het verkochte nooit/niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt, heeft hij koper derhalve niet kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader wordt overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen.

Drie dagen bedenktijd:

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Notariskeuze

Indien koper kiest voor een bepaalde notaris met een afstand van meer dan 25 kilometer vanaf het hiervoor gekochte, en verkoper wenst niet aanwezig te zijn bij het passeren van deze akte van levering, dan dient verkoper de notariële volmacht te geven. De kosten voor deze volmacht worden in rekening gebracht bij koper. Koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Dit komt voort uit het feit dat de kosten van de overdracht door de koper worden gedragen. Er zijn echter notarissen die weliswaar een scherp tarief aan de koper bieden, maar tegelijkertijd aanzienlijke kosten bij de verkoper in rekening brengen. Daarom is bij deze akte bepaald dat de door de notaris in rekening te brengen kosten voor de aflossing en doorhaling van de hypothe(e)k(en) van verkoper die op het verkochte rust(en), niet meer bedragen dan € 260,-- per doorhaling all-in (alle bedragen zijn inclusief BTW en kadastraal recht). De aan verkoper berekende meerkosten zullen aan koper worden doorbelast op de nota van afrekening. De extra kosten zal de notaris op de afrekening terzake van de levering direct doorberekenen aan koper.

Nienaber Makelaars, wie zijn wij?

Breed in de markt

Nienaber Makelaars is een kantoor met veel kennis en kunde aan boord. Nienaber bestaat al vanaf 1919 en is daarmee het oudste makelaarskantoor in de regio. Nienaber is aangesloten bij de NVM en Funda.

Met ca. 20 gepassioneerde medewerkers is Nienaber Makelaars zeer sterk vertegenwoordigd in de regio en actief in de woning- en bedrijfsmakelaardij, alsmede het vastgoedmanagement.

Door ons team worden jaarlijks in alle prijsklassen vele woningen en appartementen in de regio Gooi- en Vechtstreek en de directe omgeving verkocht en aangekocht.

Overweegt u uw huis te verkopen?

Dan staat u voor één van de belangrijkste financiële beslissingen in uw leven. Het kiezen van de juiste makelaar is hierbij van doorslaggevend belang voor een optimaal eindresultaat. Wij komen daarom graag bij u langs voor een kosteloze, vrijblijvende waardebeoordeling van uw woning!





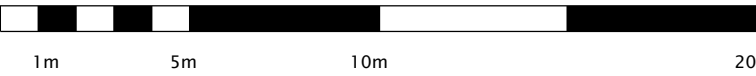
Renvooi

- Kavelgrenzen, kadastraal
- Bestemming Wonen, bouwvlak
- Bestemming Natuur
- Bebouwingsgebied ca. 220m², vergunningsvrij bouwen mogelijk tot 74m² (zie kader 'vergunningsvrije mogelijkheden')
- Bestaande bebouwing

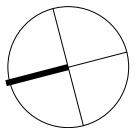
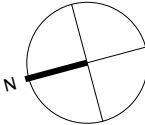
Bouwregels en uitgangspunten *

- Wonen**
Voor het bouwen van bouwwerken binnen de bestemming **Wonen** gelden de volgende regels:
- gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 - de afstand van een woning tot de weg mag niet meer bedragen dan de bestaande afstand;
 - 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;
 - de woningen worden met kap gebouwd;
 - de inhoud van woningen bedraagt niet meer dan: 400 m3, indien de bestaande inhoud kleiner is dan 400 m3;
 - de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan de maatvoering zoals aangegeven:
- Woningen, inclusief aan- en uitbouwen**
- Maximale goothoogte: 3 meter
 - Maximale bouwhoogte: 10 meter
 - Dakhelling: minimaal 30°, maximaal 60°
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**
- Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10 m².
- Natuur**
Voor het bouwen van bouwwerken binnen de bestemming **Natuur** gelden de volgende regels:
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**
- Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
 - Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
 - de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 4 m².
- Archeologische waarde**
Op het perceel rust een aanvullende bestemming **Waarde – Archeologie**, bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van archeologische waarden. Voor deze waarde zijn de volgende regels relevant:
- Er mag niet meer dan 100m² worden bebouwd, wanneer tot dieper dan 30cm onder maaiveld wordt gegraven.
 - Er kan een ontheffing worden verleend op de oppervlakte wanneer met een archeologisch onderzoek wordt aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast.
- Welstandsnota**
Op het gebied is een zogenoemd 'bijzonder' welstandsniveau van toepassing. De uitgangspunten staan in de 'welstandsnota Breukelen, Loenen en Abcoude', deelgebied 'Angstel en Geingebied'. De relevante welstandsregels zijn als bijlage toegevoegd.

* Deze opsomming beslaat slechts een selectie uit het bestemmingsplan 'Abcoude Buitengebied'. Voor de regels verwijzen we graag naar het volledige bestemmingsplan



Alle op deze tekening genoemde maten zijn indicatief. Definitieve maten worden in het werk vastgesteld.



situatie bouwmogelijkheden

1 : 200

Vergunningsvrije mogelijkheden

- De vergunningsvrije mogelijkheden zijn ontleend aan het Besluit Omgevingsrecht; Bijlage II, Artikel 2 (volledig vergunningvrij):
- a. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
- 5 m,
 - 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
 - het hoofdgebouw,
- b. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
- indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule:
$$\text{maximale daknokhoogte [m]} = (\text{afstand daknok tot de perceelsgrens [m]} \times 0,47) + 3;$$
 - functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg,
 - op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,

- d. de ligging van een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag,
- e. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte,
- f. de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
- De oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
- in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m2 en kleiner dan of gelijk aan 300 m2: 50 m2, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m2,
- Het bebouwingsgebied is ca. 220m². De maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken is zodoende: 50 + (20% x 120) = 74 m².
- Aan de bestaande woning is een berging aanwezig van ca. 40m². Resteert nog te bouwen ca. 34m² in het bebouwingsgebied.

project: **Bouwmogelijkheden Gein Noord 71 te Abcoude**

opdrachtgever: Fam Post

projectstatus: Verkoop

onderdeel: Situatie bouwmogelijkheden

datum: 21-09-2022



projectnummer: 2166
bladnummer: VK-011

Toelichting op het document 'Situatie bouwmogelijkheden'

Veluwe Architecten heeft op verzoek van de eigenaar en verkopend makelaar de mogelijkheden in kaart gebracht. Hieronder treft u opmerkingen behorende bij het document.

Binnen de bestemming 'Wonen' op het perceel (zie het gele vlak) is het 'bouwvlak' ingetekend (de dikgedrukte lijn). Volgens het bestemmingsplan is het mogelijk om een nieuwe woning van 400 m³ te bouwen binnen het 'bouwvlak'. Het bestemmingsplan geeft aan dat de goothoogte 3 meter dient te zijn, de bouwhoogte 10 meter en de dakhelling tussen de 30-60 graden (op de verdieping(-en) dient er dus een schuine kap te worden toegepast).

De opgegeven inhoud van 400 m³ is te vergroten met vergunningsvrije uitbouwen (op de begane grond tot 4 meter diepte aan de zijkant en/of de achterkant (zie de lijn met de onderbrekingen op 4 meter afstand); alsmede dakkapel(-len op de verdieping) en een bijgebouw.

De uitbouwen zijn tot 1 meter van de perceelsgrens bij de rivier mogelijk (vanwege de verplichte afstand van 1 meter tot openbaar gebied).

De 4-meter-zone schuift bij een nieuwe woning mee. Hierdoor ontstaat een maximale bouwdiepte van circa 13.5 m1. De vergunningsvrije uitbouwen (binnen de 4-meter-zone) op de begane grond (één bouwlaag) dienen een plat dak te hebben. In deze uitbouwen zijn woonfuncties (zoals een keuken/woonkamer/slaapkamer) mogelijk.

Buiten de 4-meter-zone maar binnen de bestemming 'Wonen' zijn bijgebouwen mogelijk (goothoogte 3 meter, bouwhoogte 4,5 meter). Voor dit perceel is er circa 74 m² aan vergunningsvrije bouwwerken (voor dus uitbouwen en bijgebouwen) mogelijk.

Indien er meer dan 100 m² bouwoppervlak "op maaiveldniveau" wordt aangevraagd bij de gemeente dient er een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd vanwege de 'Archeologische waarde'. Tip: Door een omgevingsvergunning aan te vragen zonder de vergunningsvrije bouwwerken is het goed mogelijk om onder de grens van 100 m² te blijven waardoor het proces sneller en zonder extra kosten kan worden doorlopen. Tijdens de bouw kunnen uitbouwen, aangezien deze vergunningsvrij mogelijk zijn, namelijk direct worden gerealiseerd (ook al zijn deze dus niet in de omgevingsvergunning opgenomen).

Gezien de toegestane inhoud van een nieuwe woning én de vergunningsvrije mogelijkheden is het aannemelijk dat er een woning van indicatief 500 tot 600 m³ gebouwd kan worden. Dat komt globaal neer op een woonoppervlak van circa 140 tot 170 m².

Bijgebouwen (garage/schuur etc.) dienen binnen de bestemming 'Wonen' (het gele vlak) te worden gebouwd. De tuin (groen op de kaart) heeft de bestemming 'Natuur'. Hier zijn geen gebouwen mogelijk.

De relevante welstandsregels (zie bijlage) zijn leidend. Indien een ontwerp afwijkt van deze regels zal dit door de welstandcommissie in overweging worden genomen. Een modern bouwplan, met toelichting, is dus aan te vragen. Van de maatvoering (goot-/bouwhoogte/schuine kap) zal hoogstwaarschijnlijk niet worden afgeweken.

Naast de omgevingsvergunning voor de bouw is zijn er in ieder geval ook een bodemonderzoek(-en) nodig en een 'onderzoek stikstofdepositie'. Indien binnen het bouwvlak wordt gebouwd/aangevraagd is er geen 'Flora en Faunaonderzoek' nodig. Het doorlopen van de vergunningsaanvraag zal in de praktijk circa 6-9 maanden in beslag nemen (het is verstandig om met de gemeente eerst een vooroverleg te plannen).

Verder is het verstandig, gezien de werkvoorraad bij aannemers (tot wel een jaar), om op tijd een reservering bij een aannemer te maken zodat u niet onnodig tijd verliest door eerst te wachten op de vergunning.

Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna-energieneutraal (BENG) zijn. Hierdoor wordt er bij nieuwbouw geen gasaansluiting meer toegepast. Hierdoor zijn geen problemen te verwachten met het 'onderzoek stikstofdepositie'.

Bouwkosten zijn momenteel ongeveer tussen de € 800 tot 1.200 per kubieke meter inclusief BTW. De prijs is afhankelijk van diverse keuzes en installaties. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met kosten voor afwerking zoals schilderwerk, vloerafwerking, keuken en sanitair.

Bovenstaande informatie is bedoeld om u te informeren. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

ANGSTEL- EN GEINGEBIED

Gebiedsbeschrijving

De hoger in het veenweidegebied gelegen, sterk meanderende rivieren Angstel en Gein worden geflankeerd door twee, niet altijd aan de rivier parallellopende dijkwegen waarlangs bebouwing is gezet.

Aan de voet van de rivierdijken zijn bomen op enige afstand van elkaar geplant.

De bebouwing staat vrij in het landschap en geeft een gevarieerd beeld. De voorgevel is gericht op- en staat evenwijdig aan de rivier of de sloten afwisselend op de oeverwallen en op het lager gelegen achterland. Er komen zowel boerderijen als woonhuizen als buitens voor. Langs de Angstel zijn kleine bedrijvenclusters te vinden. De gebouwen bestaan meestal uit één tot twee en soms drie bouwlagen met een schild-, mansarde- of zadeldak. De gevels zijn opgebouwd uit baksteen en zijn hier en daar gestuct.

De buitens staan meestal op enige afstand van de weg en zijn meestal opgebouwd uit een hoofdvolume met een klassieke opbouw van de massa en iets achterliggende bijgebouwen. Bijzondere aandacht is vaak besteed aan elementen als lichte kozijnen en daklijsten, donkere luiken in hout en donkere stijlen en regels.



Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De rivieren met de oeverwallen en de op de rivier gerichte, waardevolle bebouwing is cultuurhistorisch van belang.

Het transformeren van gebieden langs de Angstel- en Gein dient op zorgvuldige wijze plaats te vinden.

De gemeenten wensen de kwaliteit van de zone te handhaven en te versterken.

Aanvullend beleid

De provincie heeft een regeling opgesteld die het mogelijk maakt onder bepaalde voorwaarden nieuwe buitenplaatsen langs Angstel- en Gein te ontwikkelen.

Bijzonder welstandsregime

Voor de gevarieerde bebouwing met de afwisselende architectuur geldt een bijzonder welstandsregime.

GEBIED BLA6

Ligging

- (hoofd)gebouwen zijn met de voorgevel gericht op de rivier of de belangrijkste weg
- rooilijnen van hoofdmassa's variëren tussen evenwijdig aan de weg en parallel aan de sloten
- bijgebouwen staan achter de rooilijn van de hoofdmassa
- doorzichten naar weidegebied handhaven

Massa

- gebouwen zijn overwegend vrijstaand, individueel en afwisselend
- gebouwen bestaan overwegend uit een onderbouw van één tot twee bouwlagen en een, schild-, mansarde- of zadeldak
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm

Architectonische uitwerking

- horizontale scheiding tussen onderbouw en kap van het hoofdgebouw benadrukken
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke zijn zorgvuldig gedetailleerd
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- bijgebouwen zijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als de hoofdmassa

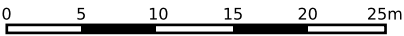
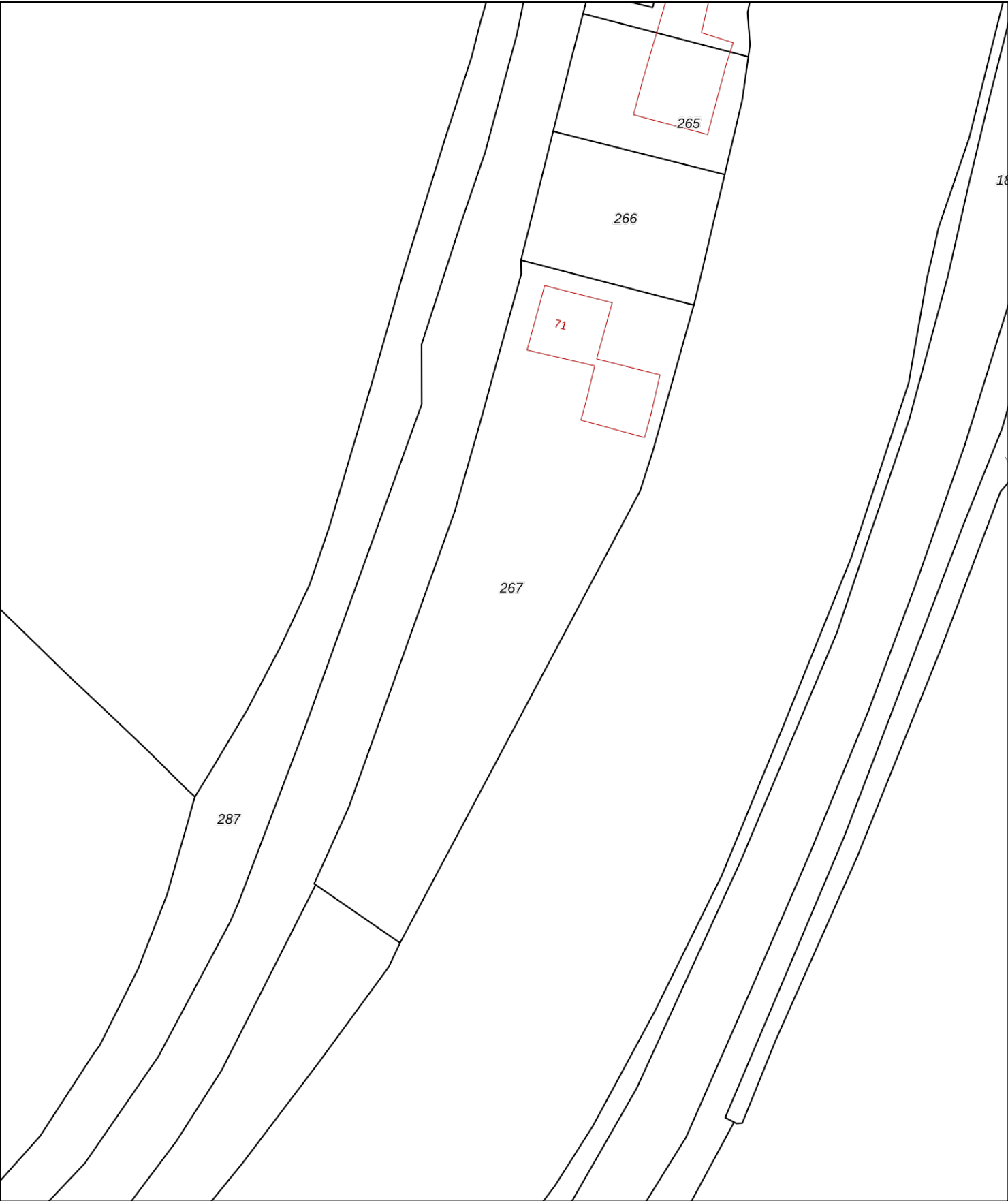
Materiaal- en kleurgebruik

- gevels zijn in hoofdzaak van gestucte of bruine baksteen
- boven gevelopeningen bij voorkeur gemetselde lateien toepassen
- houtwerk is geschilderd: het kozijnhout overwegend in lichte kleuren en het raamhout in donkere kleuren
- hellende daken van woningen zijn voorzien van riet of van donkere of rode keramische pannen
- grote vlakken zijn terughoudend van kleur









12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Abcoude

H

267

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 augustus 2022

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

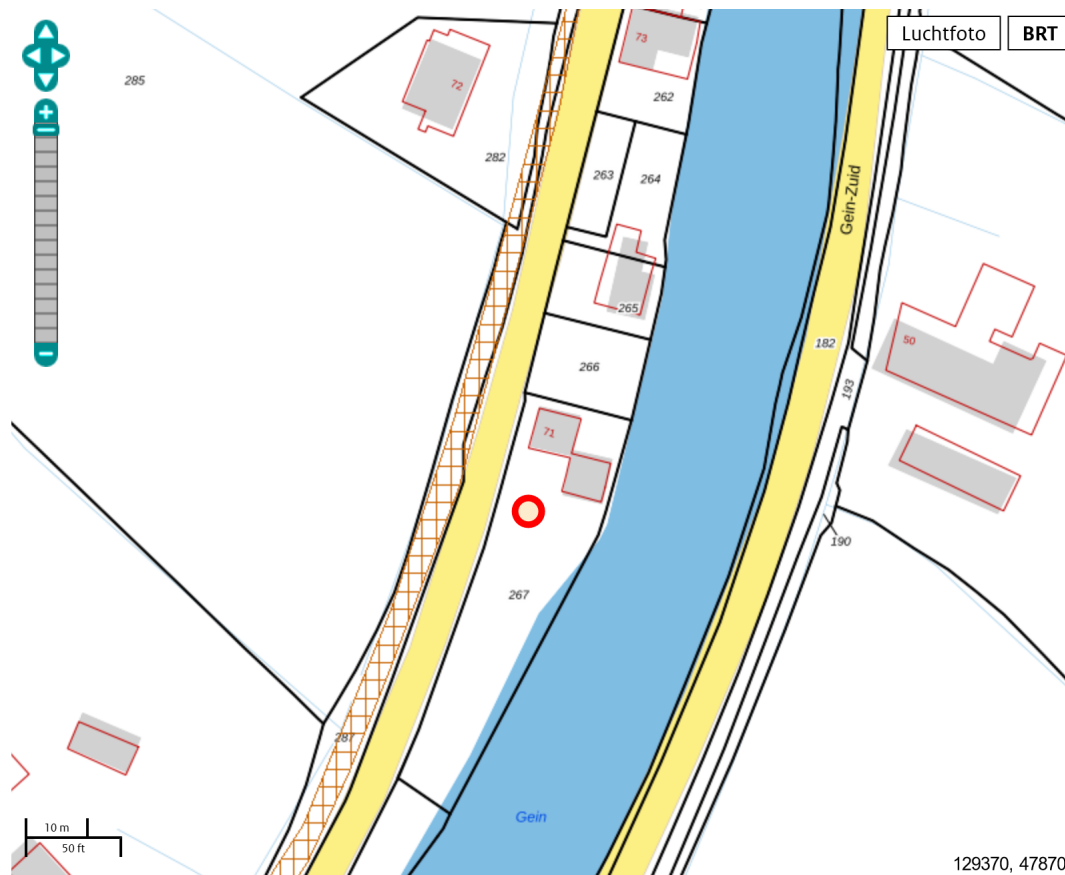
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Rapport Bodemloket

Datum: 29-8-2022



129370, 47870

Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

1 [Algemeen](#)

2 [Disclaimer](#)

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Plannaam: Bestemmingsplan Abcoude Buitengebied

Datum afdruk: 2022-08-26

Naam overheid: De Ronde Venen

IMRO-versie: IMRO2008

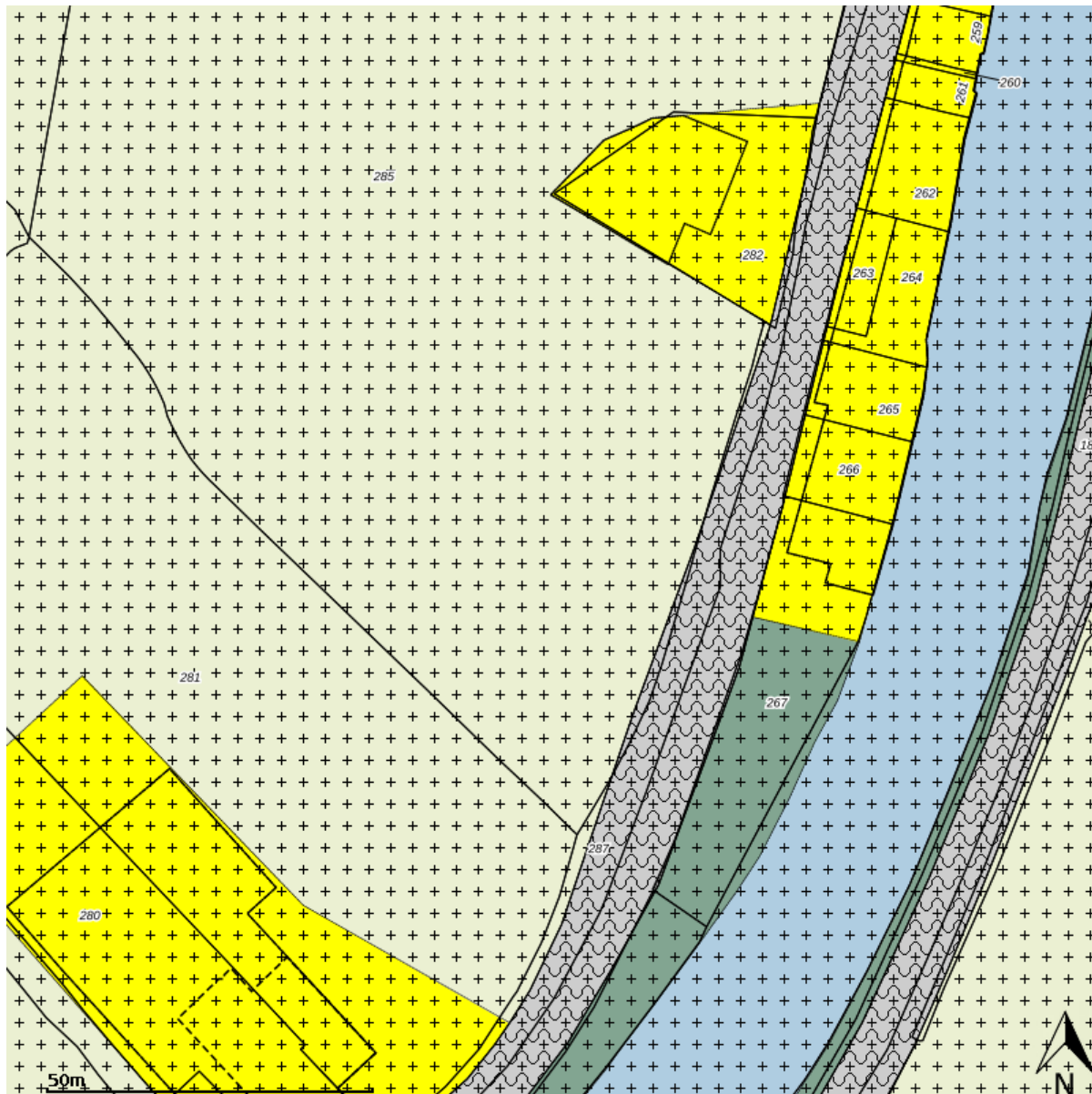
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2011-11-23

Planidn: NL.IMRO.0736.BP003BuitengebAbc-oh01

Planstatus: onherroepelijk

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



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

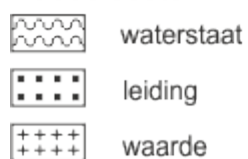


plangebied

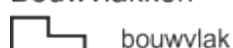
Enkelbestemmingen



Dubbelbestemmingen



Bouwvlakken



Gebiedsaanduidingen



Aanduidingen



Figuren



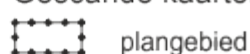
Gebiedsgerichte besluiten



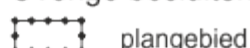
Structuurvisies



Gescande kaarten



Overige besluiten



Gemeente: De Ronde venen
Plannaam: BP003BuitengebAbc-oh01
Status: Onherroepelijk
Status Datum: 23-10-2011

Artikel 19 Waarde - Archeologie

19.1 Bestemmingsomschrijving



De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van archeologische waarden.

Inhoud regels

Toelichting 19.2 Bouwregels

Bijlagen toelichting

Afdrukken Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, tenzij:

- a. het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- c. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- d. het nieuw te bouwen oppervlak, in aanvulling op het bepaalde in sub c, niet groter is dan 100 m².

19.3 Ontheffing van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 19.2, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan de ontheffing kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een ontheffing, winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologische deskundige, welke is gecertificeerd volgens de richtlijn van de kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, omtrent de vraag of door het verlenen van de ontheffing geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

19.4 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder, of in afwijking van, een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen en andere oppervlakteverhardingen;
 2. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
 3. het zoeken naar delfstoffen in de vorm van seismisch onderzoek of exploratieonderzoek;
 4. het bewerken van en graven, boren of roeren in de bodem.
- b. De in lid 19.4, onder a bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreffen die:
1. bodemingrepen van niet meer dan 30 cm diep betreffen;
 2. betrekking hebben op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat zich geen archeologische waarden (meer) bevinden;
 3. bodemingrepen betreffen met een oppervlakte van niet meer dan 100 m²;
 4. het normale onderhoud tot doel hebben, met inbegrip van:
 - onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen;
 - de aanleg van nieuwe en de vervanging van bestaande kabels en leidingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - ploegen;
 5. reeds zijn uitgevoerd of in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.
- c. De in lid 19.4, onder a bedoelde vergunning wordt niet verleend indien ten aanzien van het werk of de werkzaamheid sprake is van onevenredige afbreuk aan de waarden en/of de functies welke het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden niet voldoende tegemoet kan worden gekomen, in welk kader advies wordt ingewonnen bij een archeologisch deskundige, welke is gecertificeerd volgens de richtlijn van de kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Onder waarden en functies worden in ieder geval verstaan de cultuurhistorische, natuurlijke en landschapswaarden in het betrokken gebied.

Gemeente: De Ronde venen
 Plannaam: BP003BuitengebAbc-oh01
 Status: Onherroepelijk
 Status Datum: 23-10-2011

Artikel 14 Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving



De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' voor de bescherming, instandhouding en herstel van de waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen;

Inhoud regels

Toelichting

- c. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' voor de bescherming, instandhouding en herstel van waardevolle cultuurhistorische waarden, zoals per adres is aangegeven in bijlage 5

Bijlagen toelichting 'Cultuurhistorische waarden',

Afdrukken

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken;
- e. watergangen;
- f. tuinen en erfbeplanting;
- g. wegen en paden;
- h. terreinen en erven.

In de bestemming is de uitoefening van nevenactiviteiten toegestaan welke per adres zijn aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage 2 'Lijst bestaande (neven)activiteiten', mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan de aldaar aangegeven oppervlakte en de nevenactiviteiten in de gebouwen plaatsvinden dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. de afstand van een woning tot de weg mag niet meer bedragen dan de bestaande afstand;
- 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 worden met kap gebouwd;
- f. de inhoud van woningen bedraagt niet meer dan:
 - 400 m³, indien de bestaande inhoud kleiner is dan 400 m³;
 - 600 m³, indien de bestaande inhoud groter is dan 400 m³;
- g. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan de maatvoering die is aangegeven in de onderstaande tabel:

Bouwwerken	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m	Oppervlakte in m ²	Dakhelling
Woningen, inclusief aan- en uitbouwen	3	10		Minimaal 30° en maximaal 60°
Bijgebouwen bij bedrijfswoning	3	4,5	50	
Erfafscheidingen		1		
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3	10	

h. indien de bestaande bebouwing afwijkt van sub a, b, c, d, e, f en g, dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.

14.3 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.

14.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 14.2 sub g ten behoeve van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 150 m² ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren, mits:
 1. de activiteiten inpasbaar zijn binnen de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
 2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden beperkt;
- b. het bepaalde in lid 14.2 sub g voor overschrijding van het maximaal aantal toegestane m² aan bijgebouwen en overkappingen, ten behoeve van het voorzien van hooibergen van wanden tot een hoogte van 3 m;
- c. het bepaalde in lid 14.2 sub g ten behoeve van het bouwen van een zwembad met een grotere oppervlakte dan 10 m², tot een maximaal oppervlak van 50 m²;
- d. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen ten aanzien van lid 14.2 onder g voor het vergroten van de bouwhoogte van erfafscheidingen tot 2 m, mits de openheid van het landschap niet wordt aangetast.

14.5 Ontheffing van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 14.1 voor het uitoefenen van nevenactiviteiten, die zijn opgenomen in bijlage 1 'Lijst nevenactiviteiten', alsmede naar aard en omvang daarmee vergelijkbare nevenactiviteiten tot maximaal de aldaar aangegeven oppervlakte, mits:
1. de activiteiten binnen de bestaande bebouwing plaatsvinden, met dien verstande, dat buitenactiviteiten tevens direct aansluitend aan het bouwvlak mogen plaatsvinden;
 2. de nevenactiviteiten inpasbaar zijn binnen de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
 3. activiteiten die een verkeersaantrekkende werking hebben, welke zijn aangeduid met een (v) in bijlage 1, in principe alleen zijn toegestaan langs de volgende wegen:
 - Rijksstraatweg.
 - Lange Coupure.
 - Oude dijk.
 - West kanaaldijk.
 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden beperkt;
 5. de verkeersveiligheid niet verslechtert;
 6. parkeren plaatsvindt op eigen terrein.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 14.1 ten behoeve van zwembaden, met dien verstande, dat:
1. per bouwperceel maximaal één zwembad is toegestaan;
 2. een zwembad uitsluitend achter (het verlengde van) de achtergevel van de woning is toegestaan;
 3. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 3 m bedraagt;
 4. de oppervlakte van een zwembad ten hoogste 15% van het perceel bedraagt met een maximum van 50 m²;
 5. een zwembad niet meer dan 0,2 m boven het maaiveld mag uitsteken.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 14.1 ten behoeve van paardenbakken, met dien verstande, dat:
1. per perceel maximaal één paardenbak is toegestaan;
 2. een paardenbak uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning is toegestaan;
 3. de oppervlakte van een paardenbak niet meer dan 800 m² bedraagt, met dien verstande, dat, indien de paardenbak gedeeltelijk op gronden met de bestemming 'Agrarisch' gelegen is, de oppervlakte van de paardenbak binnen de bestemming 'Wonen' niet meer mag bedragen dan 800 m² verminderd met de oppervlakte van het binnen de bestemming 'Agrarisch' gelegen gedeelte van de paardenbak;
 4. de afstand tot omliggende woningen ten minste 30 m bedraagt;
 5. de afstand tot de woning op het eigen perceel ten hoogste 10 m bedraagt;
 6. de bouwhoogte van omheiningen niet meer dan 1,5 m mag bedragen.

14.6 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. Het aanleggen van verhardingen ten behoeve van in- en uitritten, met dien verstande, dat bij de aanleg van een tweede inrit op een perceel met het oog op de verkeersveiligheid voldoende afstand tot de eerste inrit dient te worden aangehouden.
- b. Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 14.6, sub a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van het werk of werkzaamheid, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen. Onder waarden en functies worden in ieder geval verstaan de cultuurhistorische, natuurlijke en landschapswaarden in het betrokken gebied.
- c. In de afweging als bedoeld in lid 14.6, sub b wordt in ieder geval de bestemmingsomschrijving betrokken.
- d. Geen aanlegvergunning als bedoeld in lid 14.6, sub a is vereist voor:
 1. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van 1 in- en uitrit per bouwvlak;
 2. werken of werkzaamheden, behorende bij de aanleg van zwembaden, indien en voor zover daarvoor ontheffing is verleend ingevolge lid 14.5 onder b;
 3. werken of werkzaamheden die op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

12.