

**interfarms**<sup>®</sup>

VLNN  Makelaars

**TE  
KOOP**

VeldhuizenKoot



*Een buitenkans!*

**TE KOOP**

**Bouw uw droomhuis in  
nieuwe natuur**

Rijnseweg te Odijk

## Bouw uw droomhuis in nieuwe natuur!

Veel mensen hebben de wens om 'een keer zelf een huis te bouwen'. Als het de wens is om dit ook nog te doen op een locatie die de rust en ruimte van het buitengebied combineert met de faciliteiten van een stad, dan heeft u nu gevonden wat u zoekt. Onze opdrachtgever heeft namelijk 2 royale (bouw)kavels beschikbaar, die gelegen zijn net buiten Odijk. Prachtig gelegen op een plek waaromheen nieuwe natuur is bedacht en tegelijkertijd op steenworp afstand van alle voorzieningen.

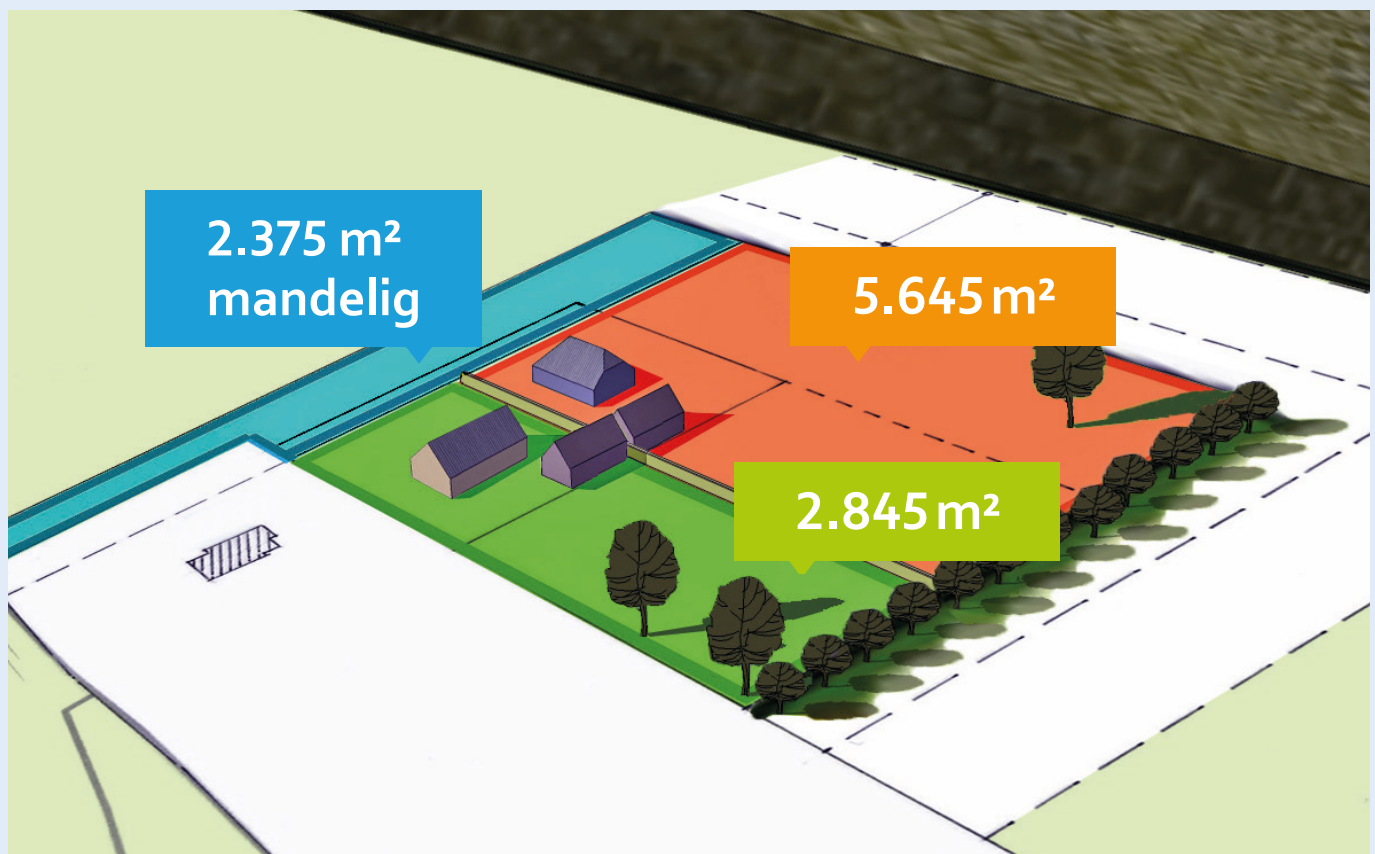
### Unieke ligging

De ligging is werkelijk uniek. Met de fiets bent u namelijk binnen 10 minuten op het Intercitystation Driebergen-Zeist. Utrecht Science Park (voorheen De Uithof) ligt op 20 minuten fietsen. Hier zijn onder andere de Hogeschool Utrecht, de Universiteit Utrecht, RIVM, TNO en het Universitair Medisch Centrum gevestigd. Ook de op/afrit van de A12 is binnen luttele autominuten te bereiken! Kortom: vrij wonen en in volstrekte rust thuishkomen, maar toch centraal en goed bereikbaar.

### Omgeving

U woont straks in het Kromme Rijngebied net buiten Odijk, dicht bij Driebergen en Utrecht. De Kromme Rijnstreek wordt gekenmerkt door de afwisseling van open akkers en weiden, begrensd door houtsingels, boomgaarden en bosgebieden. Het Kromme Rijngebied is landschappelijk zeer aantrekkelijk. Langs de rivier bevinden zich verschillende prachtige wandel- en fietsroutes, kastelen en landgoederen, zoals Amelisweerd, Rhijnauwen, Rhijnestein en Beverweerd, met een heerlijk vrij en groen uitzicht.

In de directe omgeving zijn uitgebreide voorzieningen aanwezig. Odijk heeft een winkelcentrum met o.a. supermarkt en diverse kleine vers-ondernemers en horeca. Voor jonge gezinnen zijn er goede basisscholen in Odijk. Ook de vele sportmogelijkheden mogen niet onvermeld blijven: binnen circa 2 km vindt u o.a. de voetbalvelden van S.V. Odijk, de tennisvereniging, hockeyclub Kromme Rijn en de Golfbaan Kromme Rijn. Maar ook de sportaccommodaties van Driebergen liggen om de hoek.



## De (bouw)kavels

Beide (bouw)kavels zijn bereikbaar via de ontsluiting van de bestaande woning (Rijnseweg 3 te Odijk). Daarna vindt de toegang plaats via het mandelige terrein. Naast de ontsluiting is de leidingenstrook gesitueerd. De toekomstige eigenaren van de (bouw)kavels worden ook voor 50% eigenaar van het mandelige terrein.

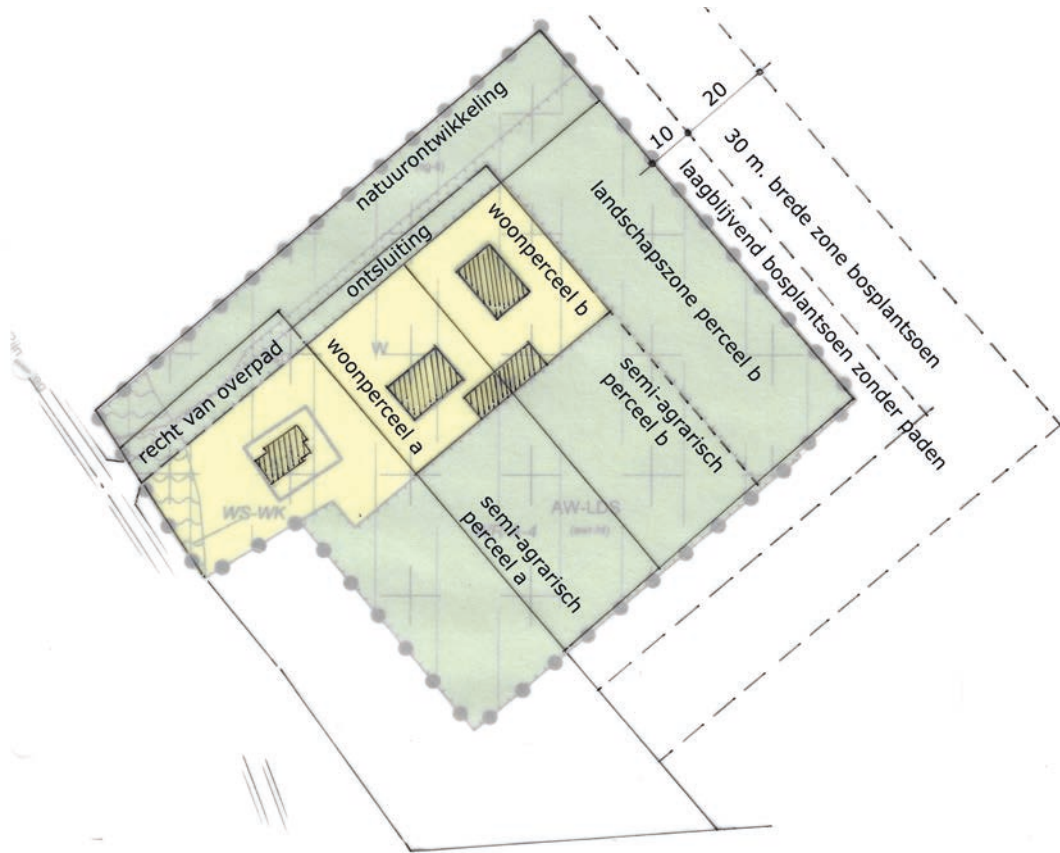
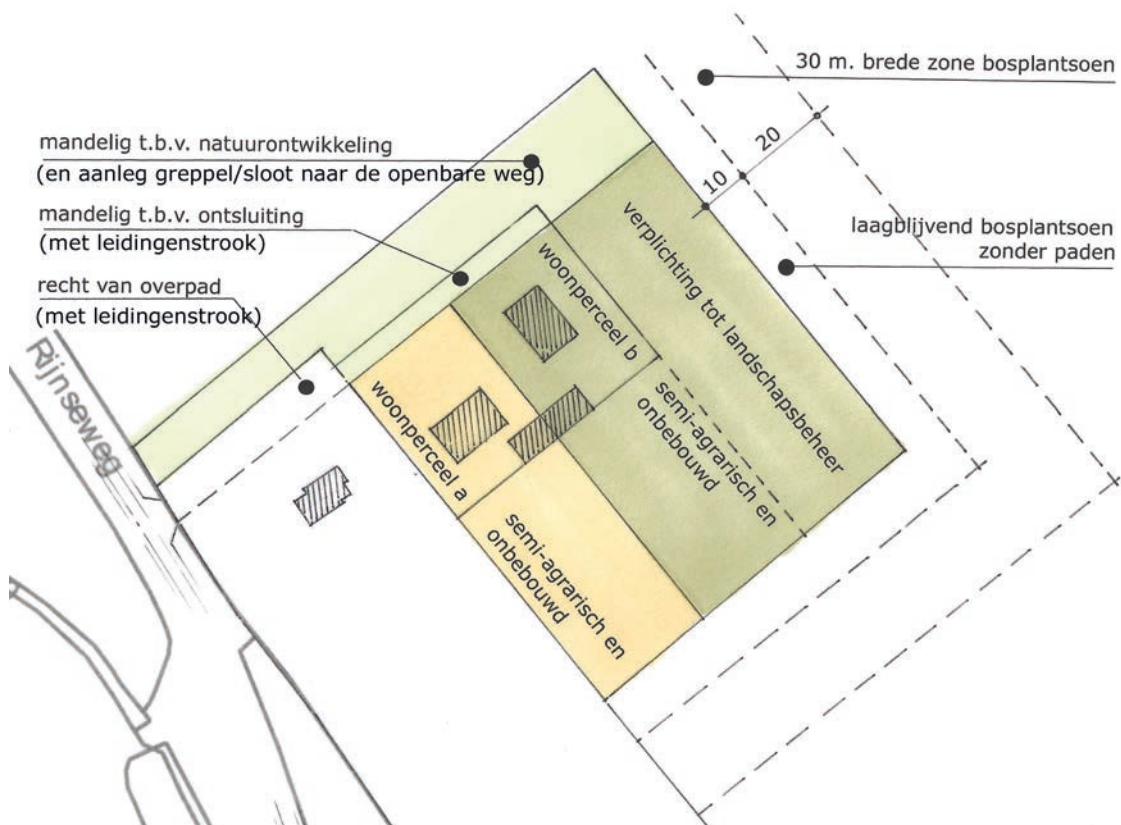
## De bouw mogelijkheden

- De (bouw)kavels zijn geschikt voor de bouw van een vrijstaande woning
- De goothoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen
- De bouwhoogte mag maximaal 9 meter bedragen
- Inhoud woning maximaal 600 m<sup>3</sup> (exclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en kelders)
- Per (bouw)kavel mogelijkheid voor plaatsen bijgebouw van maximaal 70 m<sup>2</sup>

### Oppervlakte

Kavel 1 - groen	2.845 m <sup>2</sup>	en ½ <sup>e</sup> deel van het mandelige terrein
Kavel 2 - oranje	5.645 m <sup>2</sup>	en ½ <sup>e</sup> deel van het mandelige terrein
Mandelig terrein - blauw	2.375 m <sup>2</sup>	





## Juridische en feitelijke levering

Verkoper is voornemens de aanwezige bedrijfsgebouwen in oktober 2023 te laten slopen. De juridische en feitelijke levering van de bouwkavels kunnen op 15 februari 2024 plaatsvinden, mits de opstellen tijdig kunnen worden gesloopt en de uitkomst van het benodigde milieutechnisch bodemonderzoek bekend is.

## Bijzonderheden

- De kavels worden 'Vrij Op Naam' geleverd, in de staat vrij van opstellen en andere obstakels.
- De projectnotaris is Veldjesgraaf & Korlaar Notarissen, Stationsweg West 32 te 3931 ES Woudenberg, woudenberg@vknotaris.nl, 033-2859999.
- Bij levering zal een milieutechnisch bodemonderzoek aanwezig zijn, waaruit blijkt dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik.
- De kosten voor het bouw- en woonrijpmaken, zoals de aanleg van (half)verharding, leidingen, (nuts)voorzieningen, afwatering, groenvoorziening komen voor rekening en risico van de kopers van de (bouw)kavels.
- De indeling, de uitvoering en de kosten van de werkzaamheden op het mandelig terrein zal naar wens, in opdracht en voor rekening en risico zijn van de kopers van de (bouw)kavels.
- De hoogte van de op te leveren kavels wordt gelijk aan de hoogte van het maaiveld ter plaatse.
- Vrije keuze voor architect en aannemer.
- Onder voorbehoud van gunning verkoper.

## Vraagprijzen

Kavel I: € 725.000,- v.o.n.

Kavel II: € 895.000,- v.o.n.

## Informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de makelaars:

Robert Veldhuizen	VeldhuizenKoot Makelaars	06-53242503
Jurjen Nannenga	Interfarms VLNN Makelaars B.V.	06-11392926

# Bestemming

Binnen bestemmingsplan 'Rijnseweg 3 Odijk' van de Gemeente Bunnik, vastgesteld op 20-04-2023, is de bestemming als volgt:

\* Enkelbestemming:  
'Wonen'  
'Agrarisch met waarden - Landschap'

\* Dubbelbestemming:  
'Waarde - Archeologie 4'  
'Waterstaat - Waterkering'

\* Functieaanduiding:  
'ontsluiting'  
'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'  
'specifieke vorm van waarde - half open landschap'

\* Gebiedsaanduiding:  
'overige zone - landschapstype kromme rij  
en oeverwallen'

\* 3x Bouwvlak

\* Bouwaanduiding:  
2x 'specifieke bouwaanduiding - erfwooning'  
'bijgebouwen'



 Enkelbestemming  
Wonen




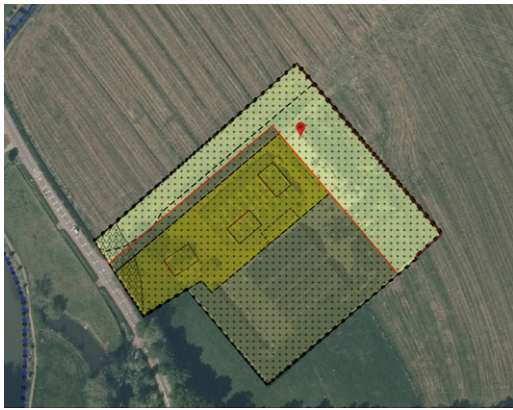
 Enkelbestemming  
Agrarisch met waarden - Landschap




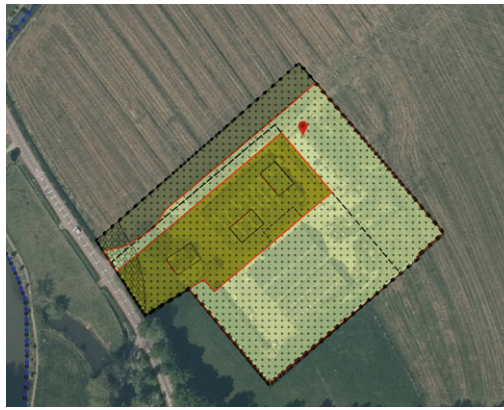
 Dubbelbestemming  
Waterstaat - Waterkering




 Functieaanduiding  
ontsluiting




**Functieaanduiding**  
 specifieke vorm van groen -  
 landschappelijke inpassing





**Functieaanduiding**  
 specifieke vorm van waarde - half  
 open landschap





**Gebiedsaanduiding**  
 overige zone - landschapstype  
 kromme rijen en oeverwallen





**Bouwvlak**




**Bouwvlak**




**Bouwaanduiding**  
 specifieke bouwaanduiding  
 erfwooning



--- Bouwaanduiding  
--- bijgebouwen

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

#### 4.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen;  
met de bijbehorende tuinen en erven.

#### 4.1.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. Een omgevingsvergunning voor de (ver- en/of her-)bouw van een woning kan uitsluitend worden verleend, indien alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt c.q. zijn verwijderd;
- b. De locatie dient te zijn ingepast conform Bijlage 1 binnen twee jaar na de afgifte van de omgevingsvergunning voor de (ver- en/of her-)bouw van een woning; de landschappelijke inpassing dient vervolgens in stand te worden gehouden.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

- a. binnen een bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan;
- b. het zij- of achtererf van de woning mag ten hoogste voor 50% worden bebouwd.

#### 4.2.2 Hoofdgebouwen

- a. De inhoud van het hoofdgebouw, exclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, bedraagt maximaal 600 m<sup>3</sup>;
- b. de inhoud van het hoofdgebouw, exclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, bedraagt maximaal zoveel als de bestaande inhoud mag bedragen, indien die inhoud meer dan 600 m<sup>3</sup> bedraagt;
- c. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 meter, of niet minder dan de bestaande afstand, indien die minder dan 3 meter is;
- d. de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter of indien de bestaande goothoogte meer dan 4,5 meter bedraagt, niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte;
- e. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9 meter of indien de bestaande bouwhoogte meer dan 9 meter bedraagt, niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;



- f. ter plekke van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfwoning' geldt, in afwijking van het bepaalde onder d, dat de goothoogte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 15 graden en niet meer dan 50 graden bedragen;
- h. de voorgevel van het hoofdgebouw dient ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' te worden situeerd.

#### 4.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- b. de afstand van bijgebouwen tot het hoofdgebouw mag niet meer dan 30 meter bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag, onverminderd het bepaalde in lid 4.2.1 onder b, niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. indien en voor zover binnen een bouwperceel de aanduiding 'bijgebouwen' is opgenomen, mogen vrijstaande bijgebouwen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van deze aanduiding;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- f. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- g. de dakhelling van bijgebouwen mag niet minder dan 15 graden en niet meer dan 50 graden bedragen.

#### 4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>	<b>Bouwhoogte in meters</b>
<i>Overkappingen en pergola's</i>	3
<i>Erf- of perceelafscheidingen op ten minste 1m achter de voorgevelrooilijn, en toegangspoorten</i>	2
<i>Overige erf- of perceelafscheidingen</i>	1
<i>Lichtmasten</i>	1,5
<i>Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals antenne- en vlaggenmasten</i>	10

- b. voor het bouwen van overkappingen dient ook het gestelde in lid 4.2.3, onder c in acht genomen te worden.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

#### 4.3.1 Erker en entree

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3, onder a, ten behoeve van het bouwen van een erker of een entree tot maximaal 1 m vóór de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 4 m<sup>2</sup> en de goothoogte en bouwhoogte niet meer dan 3 meter respectievelijk 6 meter mogen bedragen, met dien verstande dat de omgevingsvergunning slechts wordt verleend, indien de stedenbouwkundige en verkeerstechnische belangen niet worden geschaad.

#### 4.4 Specifieke gebruiksregels

Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, mits:

- a. hoogstens 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen daarvoor wordt aangewend met een maximum van 100 m<sup>2</sup>, en een maximum van 150 m<sup>2</sup> op percelen met een oppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup> of meer;
- b. de bewoner het beroep of bedrijf aan huis zelf uitoefent, met ten hoogste twee personen die structureel ter plaatse werken, maar daar niet hun hoofdverblijf hebben;
- c. het gebruik geen onevenredige parkeer- en/of verkeersdruk veroorzaakt;
- d. uitsluitend bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan voor zover deze zijn genoemd in de bij deze regels behorende 'Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis', dan wel naar hun aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de in deze Staat genoemde beroeps- en bedrijfsactiviteiten;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van de verkoop zoals genoemd in de 'Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis';
- f. geen autoreparatiebedrijf wordt uitgeoefend;
- g. per beroeps- of bedrijfsuitoefening zich maximaal 1 reclamebord aan de gevel of op het bouwperceel bevindt van maximaal 1 m<sup>2</sup>;
- h. geen buitenopslag plaatsvindt.

Op onze website kunt u de volgende stukken met betrekking tot het bestemmingsplan downloaden:

- Regels
- Toelichting
- Bijlage bij regels
  - Bijlage 1 Voorwaardelijke verplichting landschap
  - Bijlage 2 Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis
- Bijlage bij toelichting
  - Bijlage 1 Ruimtelijk plan en stedenbouwkundig ontwerp
  - Bijlage 2 Landschappelijke inpassing
  - Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan
  - Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek
  - Bijlage 5 Advies Veiligheidsregio Utrecht
  - Bijlage 6 Quickscan flora en fauna
  - Bijlage 7 Gebiedsscan boerenzwaluw
  - Bijlage 8 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
  - Bijlage 9 Digitale watertoets

Wij adviseren u om het bestemmingsplan te raadplegen op [Ruimtelijkeplannen.nl](https://www.ruimtelijkeplannen.nl)

([https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0312.BPODKRijnseweg3-va01/r\\_NL.IMRO.0312.BPODKRijnseweg3-va01.html](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0312.BPODKRijnseweg3-va01/r_NL.IMRO.0312.BPODKRijnseweg3-va01.html)) of bij de gemeente Bunnik.

## Aanleiding en achtergrond van deze ontwikkeling

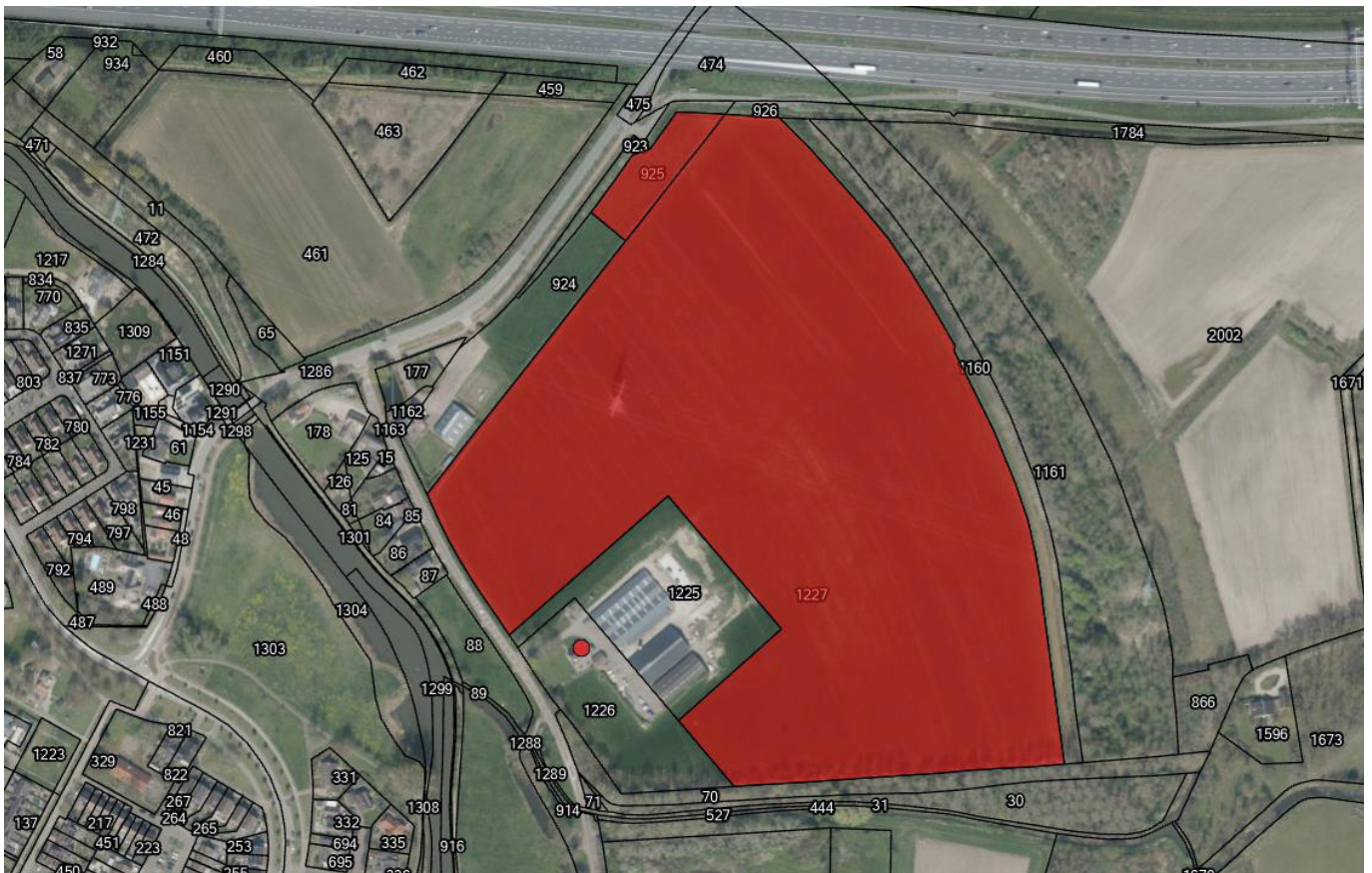
De huidige eigenaar heeft deelgenomen aan de Ruimte-voor-Ruimte regeling. De regeling maakt het mogelijk, na stoppen agrarisch bedrijf en sloop van alle opstallen, een tweetal extra woningen te bouwen. Tevens heeft de voormalige bedrijfswoning een woonbestemming gekregen.

## De omliggende percelen

- gemeente Bunnik, sectie E, nummer 925, groot vijftientig are en dertig centiare (25 a 30 ca)
  - gemeente Bunnik, sectie E, nummer 1227, groot tien hectare en vijfentachtig centiare (10 ha 85 ca)
- Bovenstaande percelen zijn eigendom van de KNVB. De KNVB heeft deze gronden verworven met het oog op het compenseren van natuur. Deze compensatie heeft betrekking op uitbreidingsplannen van het hoofdcomplex in Zeist.

In de leveringsakte zijn de volgende relevante bepalingen opgenomen:

- Het is de KNVB en diens rechtsopvolgers alleen toegestaan om het verkochte te gebruiken ten behoeve van natuurontwikkeling of als grasland in het kader van natuurontwikkeling. Het wijzigen van het gebruik, anders dan voor natuurontwikkeling of voor de teelt van gras ten behoeve van een melkveebedrijf, is niet toegestaan. Ook de teelt van mais of andere gewassen ten behoeve van vruchtwisseling is niet toegestaan.
- De KNVB is ervan op de hoogte dat de onderhavige onroerende zaak alleen ontsloten is vanaf de Zeisterweg en wel over het perceel Bunnik E 925. De percelen zullen niet meer bereikbaar zijn of ontsloten zijn over of nabij (binnen 100 meter vanaf) het oorspronkelijke erf aan de Rijnseweg 3 te Odijk. Eventuele aanwezige erfdienstbaarheden zullen hiervoor worden doorgehaald.
- Het is de KNVB of diens rechtsopvolgers enkel toegestaan de bestemming te wijzigen in de bestemming 'natuur' of aanverwante bestemming.
- De KNVB en diens rechtsopvolgers blijven verkoper informeren en betrekken bij de wijze van inrichting van de natuurontwikkeling rondom het erf. Uitgangspunt hierbij is dat binnen een strook van circa 30 meter vanaf de eigendomsgrens van de twee nieuwe bouwkevels het gebruikte sortiment zal bestaan uit bosplantsoen, waarbij binnen een strook van 10 meter vanaf de eigendomsgrens alleen laag bosplantsoen mag komen. Verder hebben partijen afgesproken dat koper en diens rechtsopvolgers geen wandelpad en/of ander toegangspad zullen aanleggen binnen een strook van 10 meter vanaf de eigendomsgrens.



## Voormalige bedrijfswoning

De voormalige bedrijfswoning van het agrarisch bedrijf is overgenomen door de zoon van de huidige eigenaar van het agrarisch bedrijf.

In de akte zijn de volgende bepalingen van belang voor de kopers van de bouwkvavels:

- Zodra op het bij verkoper in eigendom zijnde perceel kadastraal bekend gemeente Bunnik, sectie E, nummer 1108 ged., groot circa 10.00.00 ha (op dit moment bekend als Bunnik, sectie E, nummer 1225), maximaal twee nieuwe bouwkvavels worden gerealiseerd, dan mogen de eigenaren, gebruikers en bezoekers van de nieuwe bouwkvavels, indien deze geen rechtstreekse ontsluiting krijgen op de Rijnseweg, gebruik maken van de bestaande ontsluiting op de onroerende zaak.
- Voor de eigenaren van deze bouwkvavels zullen, behoudens de verdeling van de kosten genoemd in artikel 20.3.d, dezelfde bepalingen gelden als genoemd in artikel 20.1. t/m 20.3. 21.2. De kosten zullen in de situatie als genoemd in artikel 21.1. worden verdeeld als volgt: het heersende erf voor 50%, het dienende erf tezamen met de eigenaren van de nieuwe bouwkvavels voor de andere 50%.
- Ten behoeve van de ontsluiting van de maximaal twee nieuwe bouwkvavels dient door de eigenaren van de nieuwe bouwkvavels, indien deze geen rechtstreekse ontsluiting krijgen op de Rijnseweg, een gezamenlijke leidingenstrook te worden aangelegd op/in de onroerende zaak. De leidingenstrook wordt aangelegd aan de noordzijde van de bestaande ontsluiting van de onroerende zaak. Op de kaart is de leidingenstrook aangeduid.
- Tussen de eigenaren van de maximaal twee nieuwe bouwkvavels en de koper van de onderhavige onroerende zaak wordt een erfdiensbaarheid gevestigd ten behoeve van het aanleggen, hebben, houden en onderhouden van kabels en leidingen voor de nutsvoorzieningen (gas, water, elektra, telefoon, glasvezel enz.) met drukriolering. De kosten voor aanleg, onderhoud en herstel van de leidingenstrook en de kabels en leidingen komen voor rekening en risico van de nieuwe eigenaren van de maximaal twee nieuwe bouwkvavels. Indien noodzakelijk of gewenst kan hiervoor ook een Vereniging van Eigenaren worden opgericht.

*Deze informatie is door ons met de nodige 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.*





# Foto's





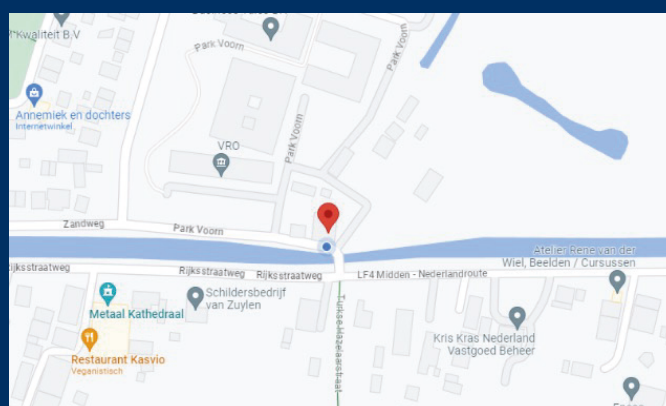
Het team van VeldhuizenKoot Makelaars  
Robert Veldhuizen en Ko Koot

Robert Veldhuizen en Ko Koot zijn al jaren werkzaam in de makelaardij. Eerst bij diverse grote makelaarskantoren en sinds 2009 werken ze samen onder de naam VeldhuizenKoot Makelaars.

Wij zijn met de advisering bij het kopen of verkopen van een woning actief in de regio Utrecht. Dit is het gebied waar wij ons het meest thuis voelen, waar we zelf wonen, werken en uitgaan. Wij kennen de leuke plekken maar natuurlijk ook de minder leuke plekken. Hier hebben we in onze advisering elke dag profijt van.

Wij zijn als makelaar in Utrecht met ons kantoor gevestigd Park Voorn 1 te Utrecht. Het kantoor van waaruit we onze klanten begeleiden, adviseren en/of het gehele proces uit handen nemen. Als makelaar en taxateur in Utrecht zijn wij er graag voor u.

VeldhuizenKoot Makelaars  
Park Voorn 1  
3544 AC Utrecht  
T 030-2367000  
info@veldhuizenkoot.nl  
www.veldhuizenkoot.nl





Het team van Interfarms VLNN Makelaars B.V. (van links naar rechts):  
Jurjen Nannenga, Jorden Oostdam en Alana Gunnink.

De ambitie van Interfarms VLNN Makelaars is het creëren van mogelijkheden en het ondersteunen in visie voor hen die aan- en verkoop overwegen in het agrarisch en landelijk vastgoed. Onze deskundigheid, ervaring en snelheid van handelen bieden toegevoegde waarde. De jarenlange ervaring én affiniteit met de agrarische sector en het landelijk gebied maakt ons de ideale partner voor hen die willen ontwikkelen of die juist willen afbouwen.

Er ontstaat een toenemende behoefte aan goed en deskundig advies bij transacties in het agrarisch vastgoed. Interfarms VLNN Makelaars B.V. kan die behoefte invullen. Ons werkgebied omvat globaal de provincies Zuid-Holland, Utrecht, Flevoland, Texel en het zuidelijke deel van Noord-Holland. Dankzij onze nauwe samenwerking met de collega's van de andere (inter)nationale Interfarms kantoren, beschikken wij over veel kennis en ervaring van Nederland en het buitenland.

Op ons kantoor werken we met een enthousiast team. De veranderingen en aanpassingen op het gebied van landelijk vastgoed in de laatste decennia hebben onze makelaars ervaren en weten toe te passen in de dagelijkse werkzaamheden. Er is een breed netwerk van onder andere notarissen, accountants en bedrijfsadviseurs opgebouwd waardoor gezamenlijk maatwerk voor de klant wordt geleverd.



Interfarms VLNN Makelaars B.V.  
Laageind 11a  
3465 KG Driebruggen  
T 0348-74 84 11  
vlnn@interfarms.nl  
www.interfarms.nl

Rentmeester  NVR

vastgoedpro 

 vastgoedcert  
gecertificeerd

register  
DOBS   
Bouwfysica  
Bouwen en  
Schiedamsche  
Schiedamschedijk

 NRVT  
Register-Taxateur

 LRGD  
landelijk  
register van  
gerechtelijke  
deskundigen