

VSO selectie



Koesteeeg

Dalfsen

In het kort

Adres

Koesteeg

7722 RM Dalfsen

Kadastrale gegevens

Gemeente Dalfsen

sectie Q

nummer 1830

Metrage

Perceeloppervlakte:

8.000 m²

Bijzonderheden

- Perceel grond met recreatieve bestemming en de mogelijkheid om te bouwen.
- De bebouwing krijgt als basis een boerenkarakter met details van een landgoed. Hierbij wordt aangesloten op de noordelijk gelegen Lindehoeve in kleur en materialen.
- Aandacht voor natuur op het erf door de plaatsing van takken/steen/bladerhopen, kleine laagtes, etc. waar inheemse planten kunnen groeien. Plaatsen van nestkasten.
- Natuur inclusief en duurzaam bouwen.

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door VSO makelaars & taxateurs echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie en tekeningen in deze brochure enig recht worden ontleend.





N757

HAERSOLTEWEG

Lindehoeve

Huize Gerner

Gerner

GERNER ES

Gerner Marke

KUIPERSWEG

WEVERMARKE

KOESTEE

WINKELKAMP

TESTRAAT

CAMPFE

VSO makelaars
presenteert:

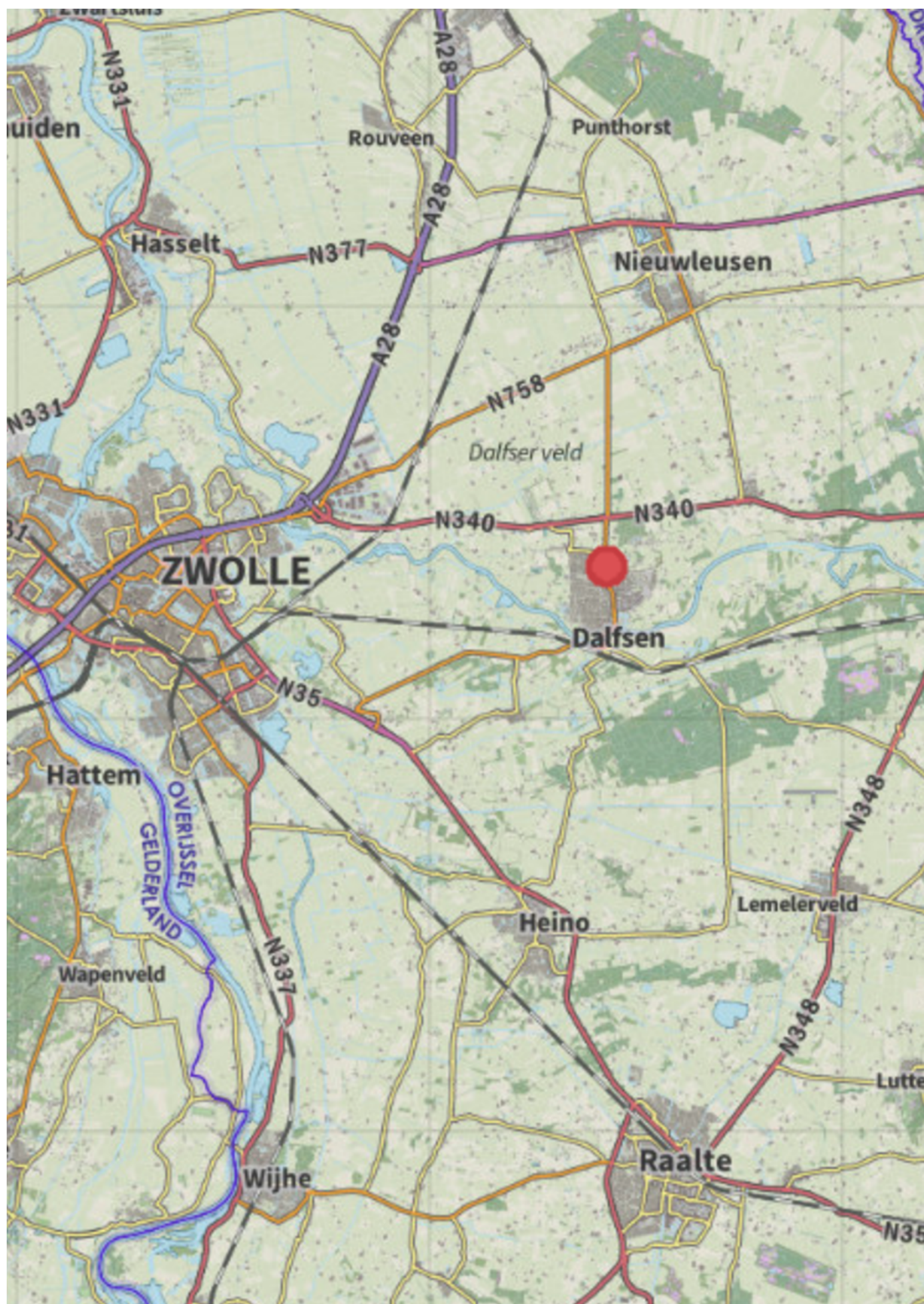
Koesteeg Dalfsen

Het plangebied betreft kavel 1830 en ligt aan de noordzijde van de noord-zuid georiënteerde hoofd- route door Dalfsen, de Koesteeg. Momenteel is de kavel een onbebouwde landschappelijke kamer. De noord en zuidzijde zijn begrensd met houtwallen. De westzijde - Koesteeg-zijde - is begrensd met een fietspad en een beek. De oostzijde is begrensd met een bosperceel wat hoort bij huize Gerner. De kavel ligt niet in het buitengebied, maar op een bijzondere locatie aan de rand van Dalfsen en vraagt om inzet van ruimtelijke kwaliteit.

De locatie is gelegen in een mixlandschap waarin de verschillende functies als wonen, werken en recreatie samen kunnen gaan. De ligging op de overgang van stad naar land heeft potenties. Woon-, werk-, en recreatiemilieus kunnen met routes en landschappelijke structuren verbonden worden.

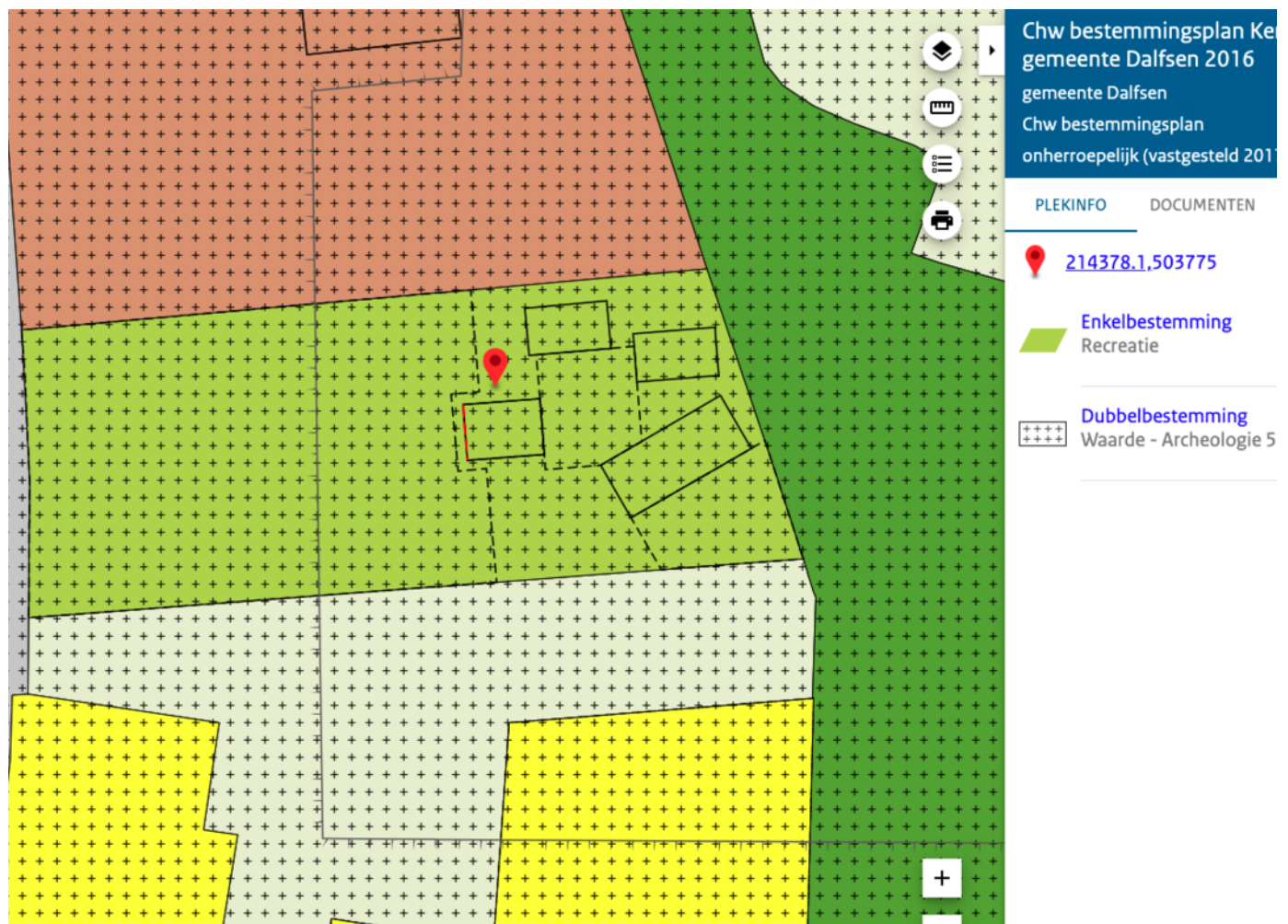
Voorwaarden zijn o.a. dat het perceel wordt ingepast in een eigen landschappelijke kamer om de kleinschaligheid te versterken. Met behoud van struweel en singels als draagstructuur dient de kavel een ruimtelijke verbinding aan te gaan met het noordelijke gelegen erf van de Lindehoeve en het zuidelijk gelegen weiland.

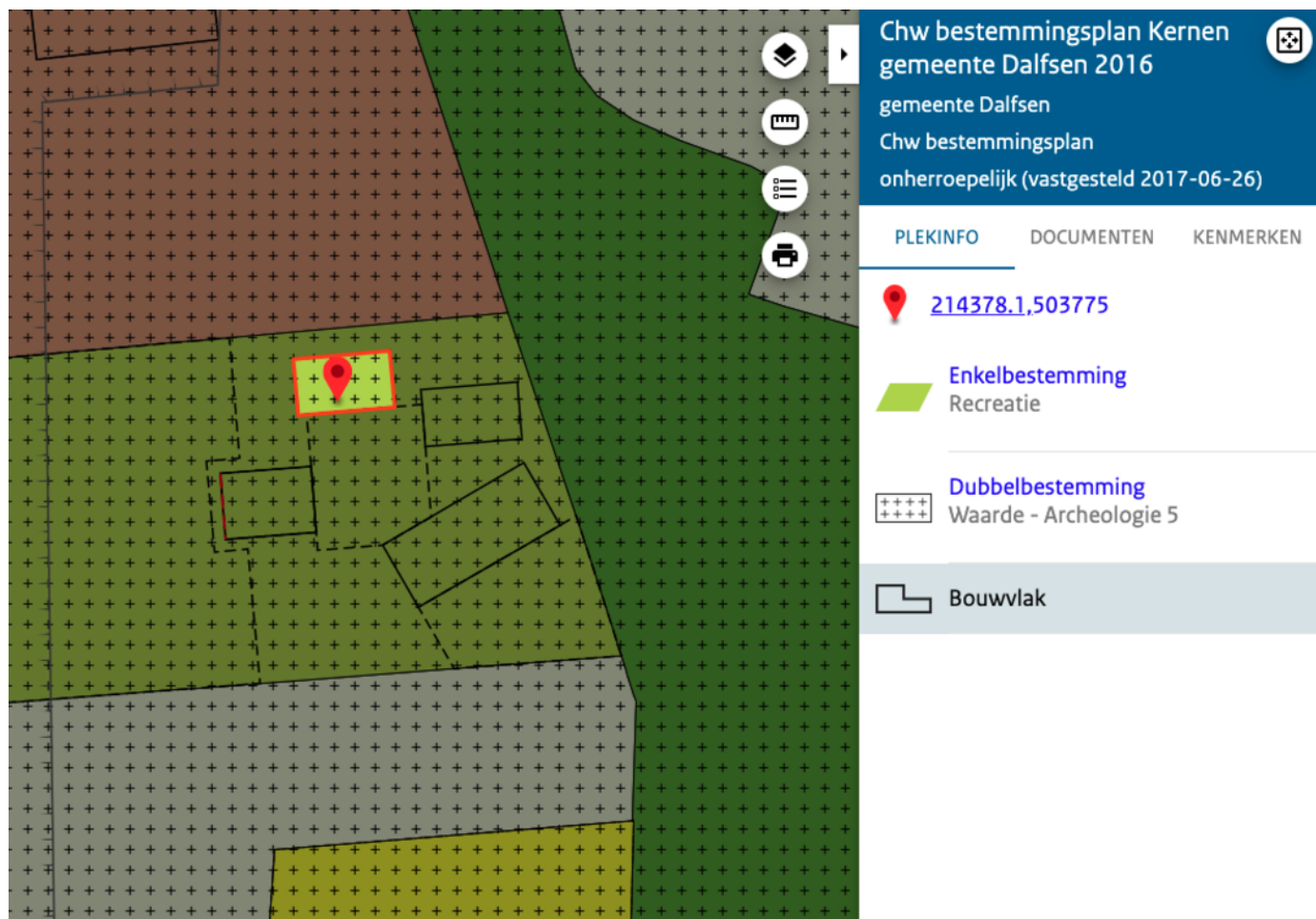
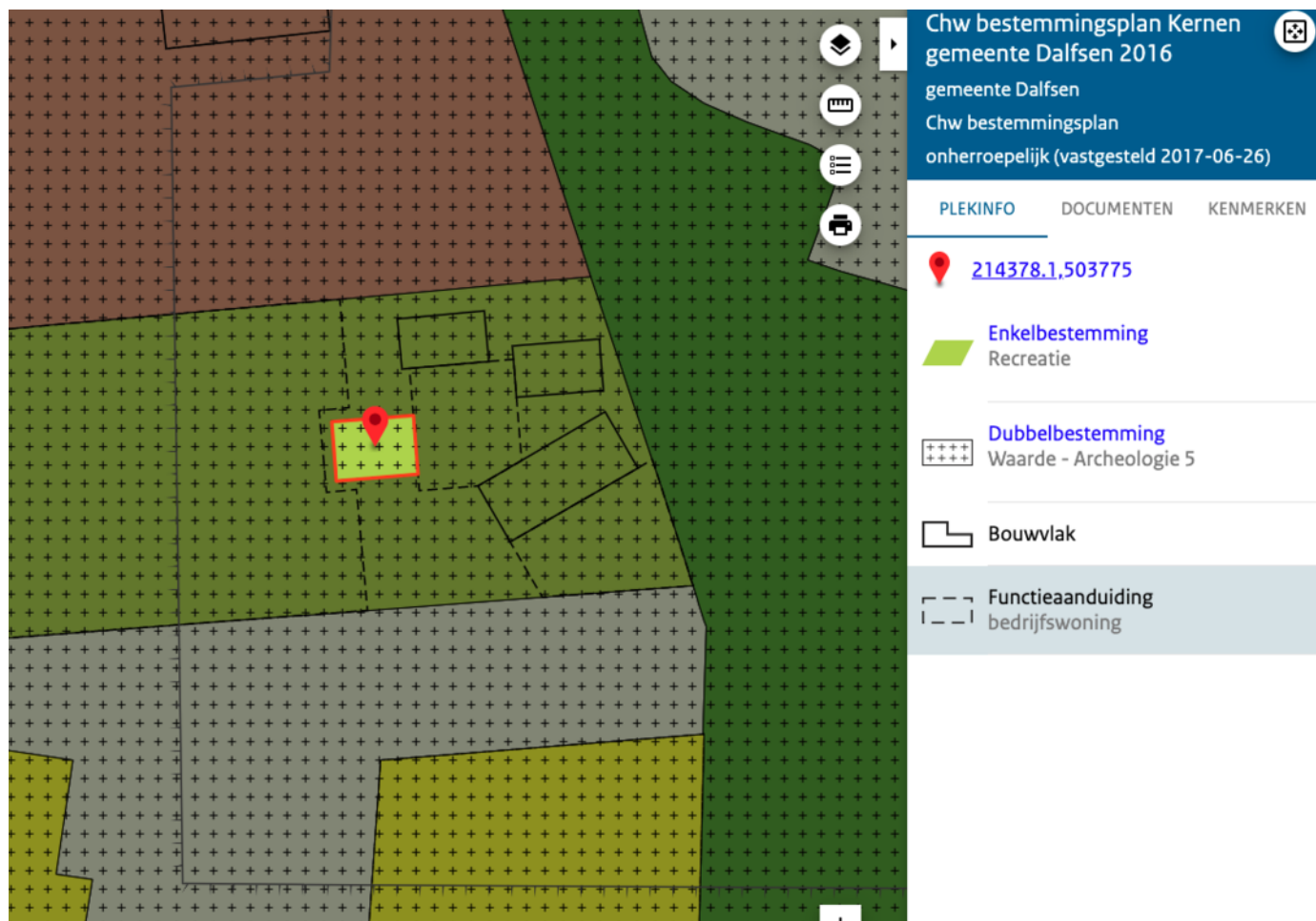


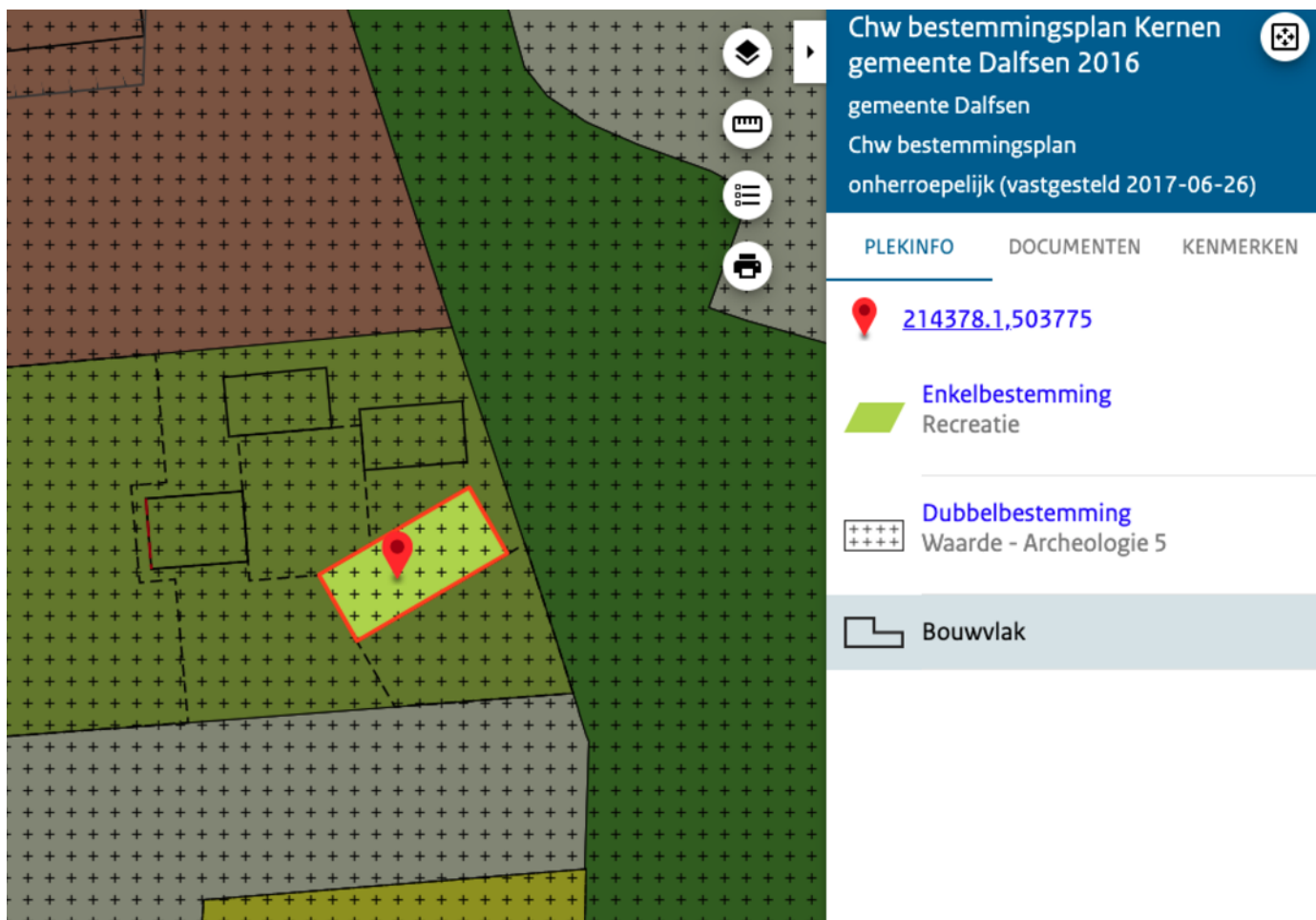
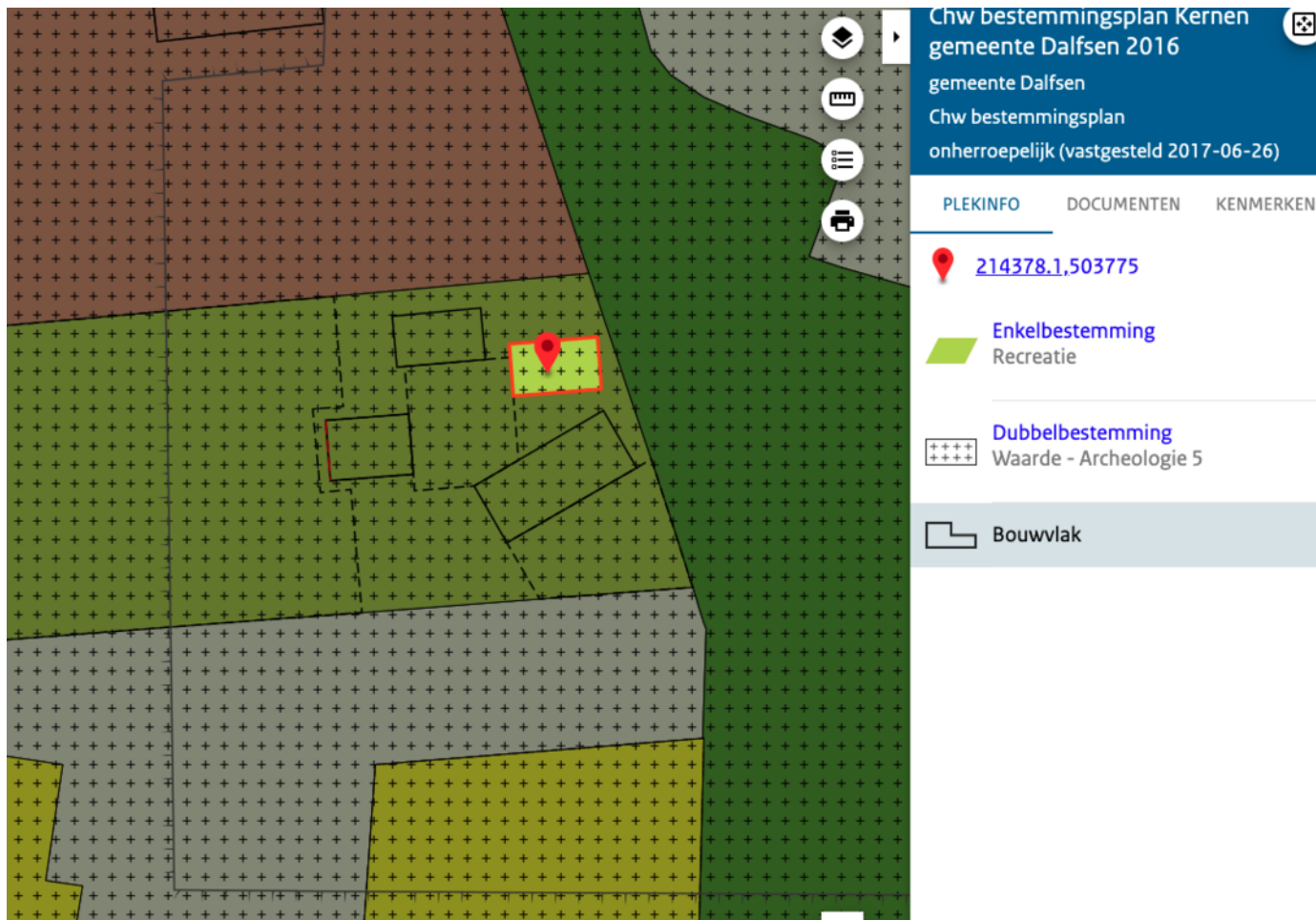


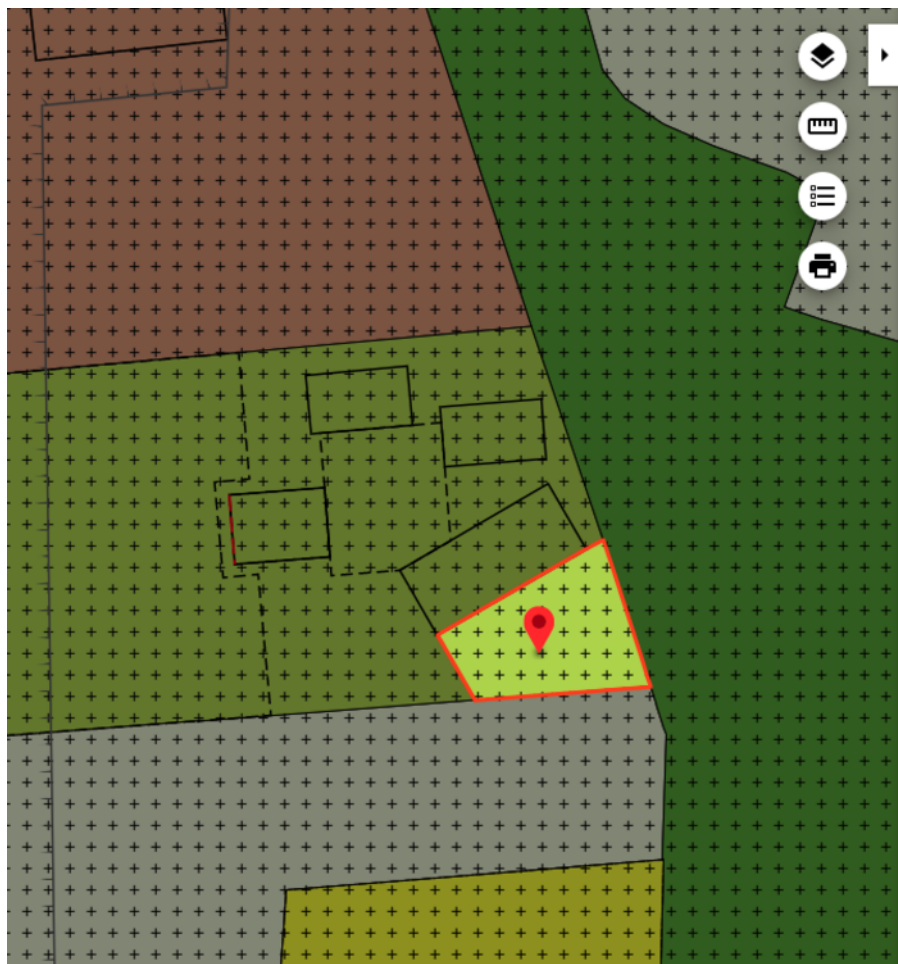
Bestemming

Het perceel heeft de bestemming Recreatie. Op het perceel zijn diverse functieaanduidingen en bouwblokken aanwezig. Het bestemmingplan biedt de mogelijkheid tot het bouwen van een bedrijfswoning, daarnaast zijn er nog drie andere bouwvlakken. Verder heeft een gedeelte van het perceel de functieaanduiding beeldentuin en een gedeelte de functieaanduiding parkeerterrein. Het gedeelte tussen de bouwvlakken heeft de functieaanduiding erf. Op de volgende pagina's is informatie vanuit het bestemmingsplan opgenomen, het volledige bestemmingsplan is te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl









Chw bestemmingsplan Kernen
gemeente Dalfsen 2016
gemeente Dalfsen
Chw bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2017-06-26)

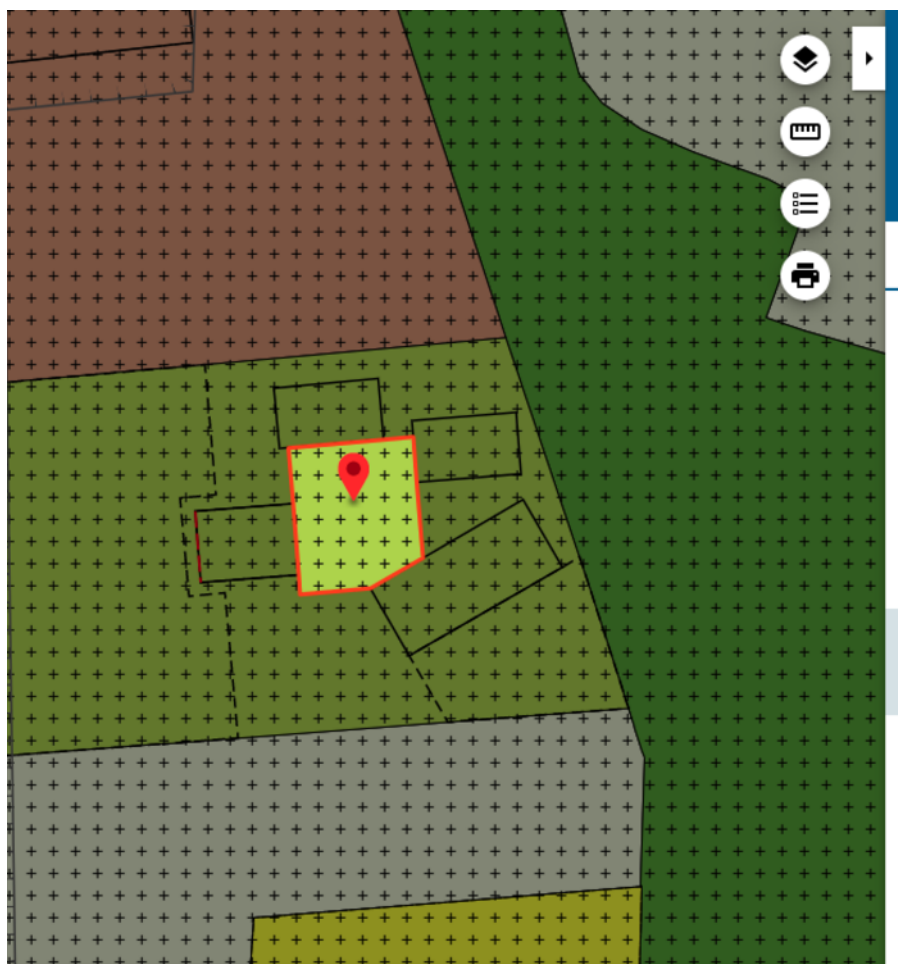
PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

 [214378.1,503775](#)

 **Enkelbestemming**
Recreatie

 **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 5

 **Funcctieaanduiding**
parkeerterrein



Chw bestemmingsplan Kernen
gemeente Dalfsen 2016
gemeente Dalfsen
Chw bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2017-06-26)

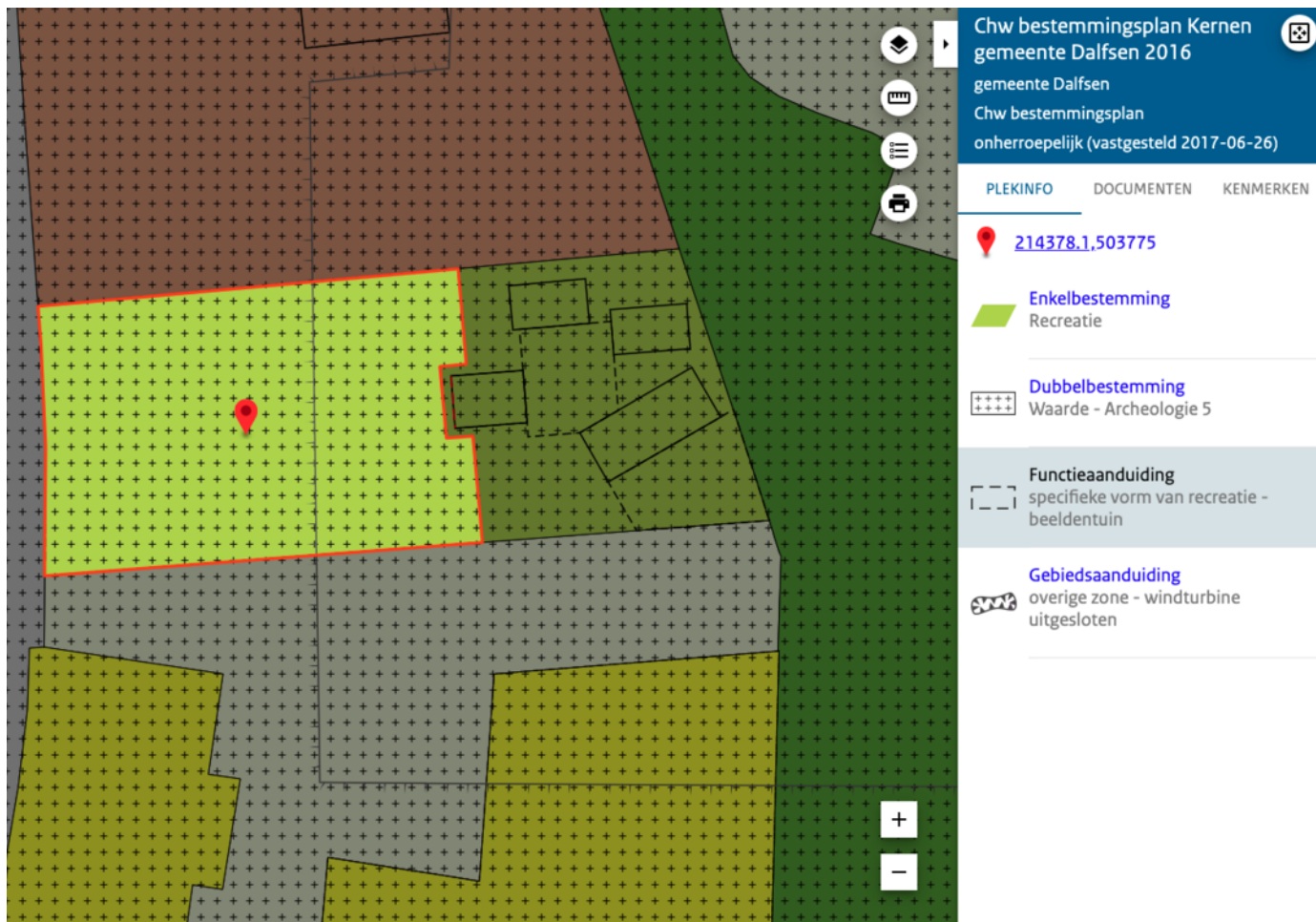
PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

 [214378.1,503775](#)

 **Enkelbestemming**
Recreatie

 **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 5

 **Funcctieaanduiding**
erf



Artikel 19 Recreatie

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bedrijfsmatig exploiteren van recreatief nachtverblijf;
- b. een atelier-/expositieruimte;
- c. het houden van workshops en lezingen;
- d. dagrecreatie;
- e. een binnenerf met een theetuin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**erf**';
- f. een parkeerterrein voor ten minste 12 motorvoertuigen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**parkeerterrein**';
- g. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - beeldentuin**', is met uitzondering op het bepaalde onder sub d uitsluitend extensieve recreatie en een beeldentuin toegestaan die openbaar toegankelijk is;
- h. de instandhouding van het bestaande reliëf;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en verhardingen; met dien verstande dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan, in afwijking hiervan is ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' 1 bedrijfswoning toegestaan. In aanvulling op het bepaalde in artikel [1.21](#) bedrijfswoning/dienstwoning is de bedrijfswoning ook bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, die een functionele binding heeft met het bedrijf vanwege het beheer en/of toezicht van/op het bedrijf.

19.2 Bouwregels

Op de voor '[Recreatie](#)' bestemde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van bestemming worden gebouwd.

19.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw, met uitzondering van de beheerders-/bedrijfswoning, gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte van de gebouwen bedraagt maximaal 475 m²;
- c. een gebouw bestaat uit één bouwlaag met een kap;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de dakhelling bedraagt niet minder dan 40° en niet meer dan 60°;
- f. een omgevingsvergunning wordt alleen afgegeven als wordt voldaan aan de welstandscriteria zoals opgenomen in [Bijlage 6 Welstandsparagraaf met beeldkwaliteit De Dalfenaar](#).

19.2.2 Bedrijfswoning

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning mag alleen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**';
- b. de voorgevel van de beheerders-/bedrijfswoning moet hoofdzakelijk in en evenwijdig aan de gevellijn ter plaatse van de aanduiding '**gevellijn**' worden gebouwd;
- c. de inhoud bedraagt maximaal 750 m³;
- d. de breedte bedraagt minimaal 5 m;

- e. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
- f. de dakhelling bedraagt minimaal 40° en maximaal 60°;
- g. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- h. een omgevingsvergunning wordt alleen afgegeven als wordt voldaan aan de welstandscriteria zoals opgenomen in [Bijlage 6 Welstandsparagraaf met beeldkwaliteit De Dalfsenaar](#);
- i. een omgevingsvergunning wordt alleen afgegeven als gelijktijdig ook een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor 475 m² bedrijfsbebouwing als bedoeld in lid [19.2.1](#). Deze verplichting vervalt zodra er een omgevingsvergunning is afgegeven voor 475 m² bedrijfsbebouwing en de bedrijfsbebouwing is opgericht conform de afgegeven vergunning.

19.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. overkappingen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevellijn ter plaatse van de aanduiding '**gevellijn**' niet meer dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van een verlichtingspaal of - zuil bedraagt niet meer dan 1 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van de kunstwerken in de beeldentuin, is maximaal 2 m;
- e. er mag één vrijstaand reclamebord worden geplaatst, waarvan de oppervlakte niet groter is dan 0,8 m x 0,5 m en de bouwhoogte, gerekend ten opzichte van het maaiveld, niet hoger is dan 1 m;
- f. een omgevingsvergunning wordt alleen afgegeven als wordt voldaan aan de welstandscriteria zoals opgenomen in [Bijlage 6 Welstandsparagraaf met beeldkwaliteit De Dalfsenaar](#).

19.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de externe veiligheid.

19.3.1 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in [lid 49.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

19.4 Afwijken van de bouwregels

19.4.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [19.2.2 sub e](#) en een hogere goothoogte toestaan van maximaal 4,5 m;
- b. lid [19.2.2 sub g](#) en een hogere nokhoogte toestaan.

19.4.2 Afwegingskader

Een in lid [19.4](#) genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. landschappelijke of natuurlijke waarden;
- c. ruimtelijke kwaliteit;
- d. een goede milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de verkeersveiligheid;
- g. de sociale veiligheid.

19.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:
 - 1. het gebruik van de gronden voor recreatief nachtverblijf (tenten, campers en andere vergelijkbare kampeermiddelen), met uitzondering van recreatief nachtverblijf binnen de daarvoor bestemde gebouwen;
 - 2. het gebruik van de gebouwen ten behoeve van permanente bewoning, met uitzondering van de bedrijfswoning;
 - 3. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van horeca, met uitzondering van de theetuin en horeca die ondersteunend is aan de bestemming;
 - 4. het gebruik van gronden en gebouwen voor de bestemming als het plangebied niet is ingericht en in stand wordt gehouden in overeenstemming met [Bijlage 6 Welstandsparagraaf met beeldkwaliteit De Dalfsenaar](#) en [Bijlage 7 Landschappelijke inpassing De Dalfsenaar](#), waarbij - in geval van tegenstrijdigheid - de bijlage Welstandscriteria leidend is. Verder dient in ieder geval te worden gerealiseerd of in acht te worden genomen:
 - toepassing van minimale verharding, natuurlijke uitstraling van het erf en de beeldentuin, de beeldentaal van het agrarische erf als inspiratie voor de erfstructuur en -inrichting, bescheiden erfscheiding, verlichting dat niet naar boven uitstraalt, behoud van zicht op de bosrand en de beleving van diepte op het perceel;
 - het realiseren en in stand houden van een openbaar toegankelijke beeldentuin;
 - het gebruiken van duurzame materialen voor de bebouwing en het gebruik van traditioneel materiaal zoals hout;
 - een fruitboomgaard op het voorerf. Deze fruitboomgaard wordt in afwijking van het [Advies Oversticht De Dalfsenaar](#) d.d. 22 augustus 2013 niet in de breedte, maar in de lengte van het perceel gerealiseerd;
 - voor de bepaling van de exacte locatie en de uitvoering van de oprit is toestemming van de gemeente nodig.
 - 5. het egaliseren en afschuiven van gronden waardoor de hoofdlijnen van het bestaande reliëf (geleidende helling) worden aangetast;
 - 6. het verwijderen of aantasten van landschapselementen. Normaal onderhoud wordt hiertoe niet gerekend;

7. het gebruiken van de beheerders-/bedrijfswoning als de drie bedrijfsgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van 475 m² niet binnen 3 jaar na afgifte van een daarvoor verleende omgevingsvergunning zijn opgericht en niet bedrijfsmatig voor dag- of verblijfsrecreatie worden geëxploiteerd. Er dient één omgevingsvergunning te worden aangevraagd die betrekking heeft op alle vergunningplichtige bebouwing. Daarnaast dient één van de bedrijfsgebouwen bedoeld voor recreatief nachtverblijf gelijktijdig (in ieder geval niet later) met de bedrijfswoning te worden opgeleverd en bedrijfsmatig te worden geëxploiteerd.
 8. met uitzondering op lid 7 is het toegestaan om een omgevingsvergunning aan te vragen voor uitsluitend de bedrijfsbebouwing. Een omgevingsvergunning voor de bedrijfswoning kan dan echter slechts worden afgegeven als de bedrijfsbebouwing (475 m²) is opgericht en bedrijfsmatig in gebruik is genomen
 9. het gebruik van een verlichtingspaal of -zuil die naar boven uitstraalt.
- b. Het is niet in strijd met het bestemmingsplan, als de recreatieve routing naar belendende percelen niet wordt gerealiseerd. De in het [Advies Oversticht De Dalfsenaar](#) aangegeven routing naar de kinderboerderij is geen voorwaardelijke verplichting, maar is inspirerend en optioneel bedoeld.

19.6 Afwijken van de regeling strijdig gebruik

19.6.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [19.5](#), sub a, lid 4 onder de voorwaarde dat per saldo geen afname is van ruimtelijke kwaliteit en/of aantasting van landschappelijke en/of natuurlijke waarden (gelijkwaardigheidsbepaling).

19.6.2 Afwegingskader

Een in lid [19.6](#) genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. landschappelijke of natuurlijke waarden;
- c. ruimtelijke kwaliteit;
- d. een goede milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de verkeersveiligheid;
- g. de sociale veiligheid.

[illegible]

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als men in onderhandeling is?

De makelaar mag doorgaan met bezichtigen tot het moment dat de koop is gesloten. De makelaar is wel verplicht te melden dat de verkopende partij in onderhandeling is.

Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. De verkoper kan ook besluiten de vraagprijs te verhogen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen.

Wat is een bankgarantie / waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper is het gebruikelijk om overeen te komen, dat de koper na het tot stand komen van de koopovereenkomst een bankgarantie stelt voor een bedrag van 10% van de koopsom. Het gaat daarbij om een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de bank dit bedrag zal uitkeren indien de koper zijn verplichtingen niet zal nakomen.

In plaats van een bankgarantie te stellen kan de koper een waarborgsom storten. Het is gebruikelijk en verstandig om een eventuele waarborgsom te storten bij de notaris. Als de koper als consument koopt, mag de waarborgsom of de bankgarantie op grond van de wet vaak niet hoger zijn dan 10% van de koopsom.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop te annuleren.

VSO selectie



Waarom VSO?

- kopers uit grotere regio
- mailbestand van potentiële gegadigden 3.000 +
- meer aandacht voor de klant

VSO makelaars - Landelijk tel. nr. 088 3 180 180



De Bolder 2
8251 KC Dronten
T 0321 318 318



Noordzijde 2-A
8302 GL Emmeloord
T 0527 20 33 55



Bolderweg 1
1332 AX Almere
T 036 30 30 938



IJsselkade 47
8261 AE Kampen
T 038 34 46 404



Harselaarseweg 2
3771 MB Barneveld
T 0342 42 47 71



Laan van het
Omniversum 16
7324 BM Apeldoorn
T 055 303 3187