

Harmelerwaard 9

Harmelen

Rien Treur Makelaardij



Bouwkavel of op te knappen woning op prachtige locatie.

In het buitengebied van Harmelen vindt u deze vrijstaande woning met twee bijgebouwen van ca. 260 en 60 m² groot op ca. 2.580 m² eigen grond. De woning is in 1970 gebouwd als tuinderswoning en dient gemoderniseerd/opgeknapt te worden.

In de woning krijgt u de beschikking over een drietal slaapkamers, een badkamer, een woonkamer en een gesloten keuken. De woning ligt in het bestemmingsplan Harmelerwaard en heeft de bestemming Wonen met de nadere aanduiding Waarde – Archeologie 2 met een maximale oppervlakte bijgebouwen van 50 m² of de bestaande situatie. Het bestemmingsplan geeft aan dat hier een woning mag worden gebouwd tot 500 m³.

De woning is landelijk gelegen en ligt aan een B-weg tussen het dorp Harmelen en het dorp De Meern. Op loopafstand vindt u een bushalte richting de steden Utrecht en Woerden. Daarnaast bent u binnen zes minuten fietsen in het dorp Harmelen, waar u diverse voorzieningen vindt zoals horecagelegenheden, supermarkten, winkels, sportvelden, een zwembad en basisscholen.

Bijzonderheden

- Woning / kavel met grote bijgebouwen
- Gelegen in het buitengebied aan een rustige doorgaande fietsroute tussen Harmelen en Utrecht
- Woning dient gemoderniseerd te worden
- Ruim perceel
- Bijgebouwen met mogelijkheden ruimte voor ruimte regeling



ENTREE

U rijdt met uw auto vanaf de Harmelerwaard de oprit van het terrein op. Via het doorgaande pad rijdt u naar de woning en het bijgebouw. Hier parkeert u uw auto naast de woning of achter bij het bijgebouw. Vervolgens loopt u via de zijkant van de woning naar de voordeur.

Via de voordeur komt u binnen in een L-vormige hal met toegang tot de meterkast, toilet met fontein, een badkamer, twee slaapkamers, de keuken met de trapopgang naar de verdieping en de woonkamer.



WOONKAMER & KEUKEN

De woonkamer is een doorzonkamer met uitzicht op de voor- en achtertuin. In de woonkamer is momenteel aan de voorzijde de zithoek gesitueerd en aan de achterzijde de eettafel.

De keuken heeft een aanrecht in rechte opstelling en is voorzien van diverse apparatuur. In de keuken heeft u de beschikking over een ruime trapkast en de vaste trap naar de eerste verdieping.

BADKAMER & SLaAPKAMER

Vanuit de hal heeft u tevens toegang tot de badkamer en een tweetal slaapkamers.

De badkamer is voorzien van een wastafel en een douchecabine.

De slaapkamers zijn voorzien van inbouwkasten.

VERDIEPING

Via de vaste trap in de keuken komt u op de eerste verdieping met opstelplaats van de cv-ketel en toegang tot een slaapkamer. Op deze verdieping heeft u de mogelijkheid om dakkapellen te plaatsen, zodat u een of twee ruimere slaapkamers kunt creëren.





BIJGEBOUWEN

Achter de woning staat een aangebouwde berging. Tevens heeft u de beschikking over een schuur van ca. 260 m² met houten gevels en asbest golfplaten dakbedekking.

Een carport met aangebouwde kippenschuur staat langs de sloot van de burens op nr. 8. Deze carport heeft een pannendak en houten wanden.

Voor de ruimte voor ruimte regeling is er op het perceel van de achterburen een schuur aanwezig van ca. 300 m². Ben u hierin geïnteresseerd, vraag de makelaar dan naar de mogelijkheden.





TUIN

De tuin is eenvoudig aangelegd. Aan de voorzijde is de tuin voorzien van een paar prachtige en statige bomen. De achtertuin is voorzien van een groot gazon, aan de achterzijde liggend aan een sloot.





OPRIT

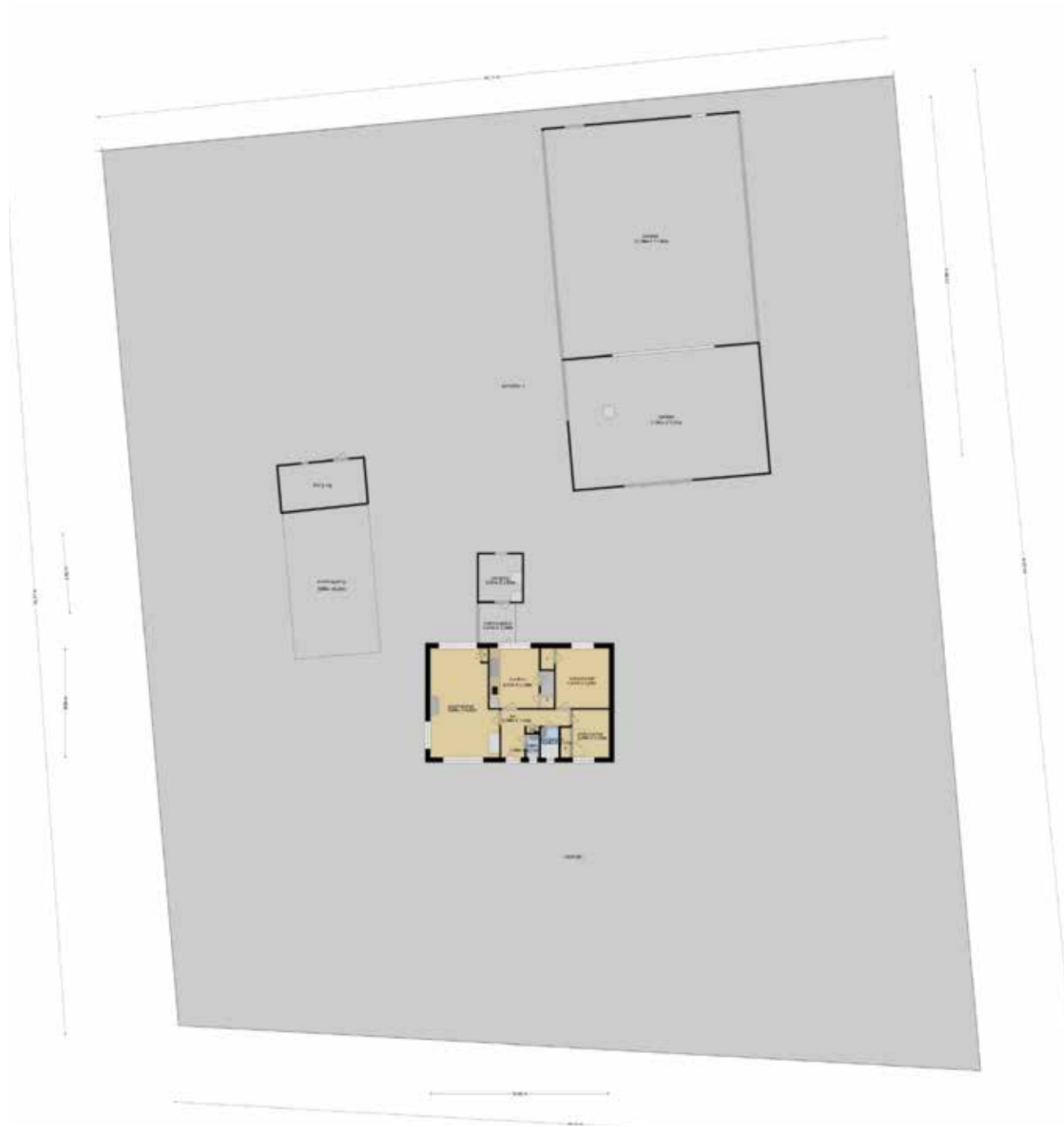
De oprit is aan de rechterzijde van het perceel gelegen. Het gaat hier om een recht pad met toegang tot de kavel, gelegen achter deze te koop staande kavel. Bij verkoop zal de verkoper een recht van overweg krijgen over dit pad die als volgt luidt:

Het recht van overweg over de dam en oprit (pad) breedte minimaal 4 meter breed, van het perceel Harmelen, sectie K, nummer 434 plaatselijk bekend Harmelerwaard 9 te Harmelen, zoals op de toegevoegde bijlage is aangegeven, om te komen en te gaan, zowel te voet als met al het motorische verkeer, van en naar de openbare weg en van en naar het verkochte plaatselijk bekend achter Harmelerwaard 9 te Harmelen, thans kadastraal bekend als gemeente Harmelen, sectie K, nummer 433 en 136. Het onderhoud van deze dam en oprit (pad) is voor de eigenaars van kadastraal perceel Harmelen, sectie K nummer 434.

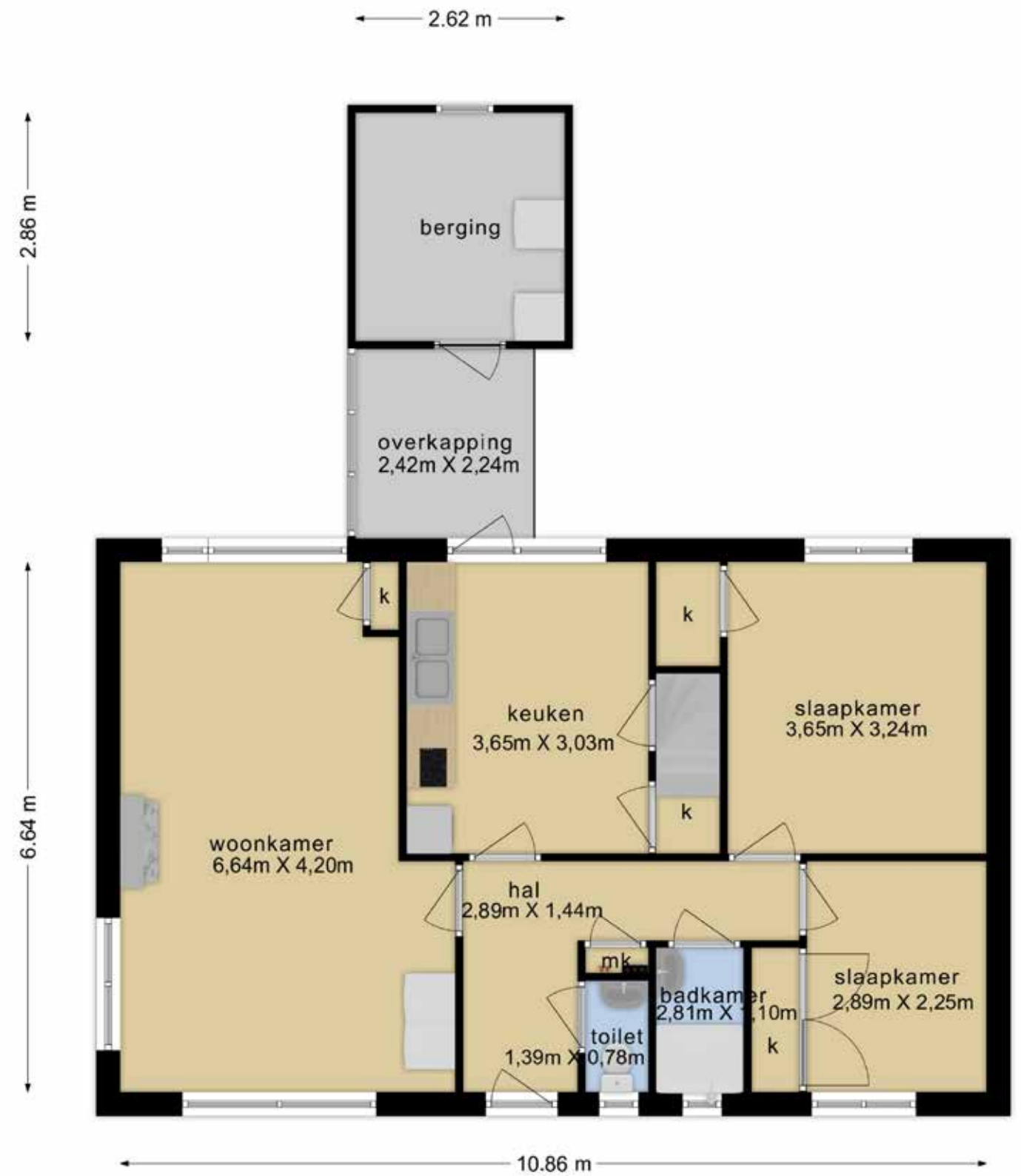
Wanneer de schuren gesloopt zijn zal de sloot op de achtererfgrens doorgegraven worden tot het pad waar de erfdienstbaarheid over is gevestigd. De verkoper zal deze graafwerkzaamheden uitvoeren en de kosten van het graven voor deze sloot zijn ook voor verkoper.



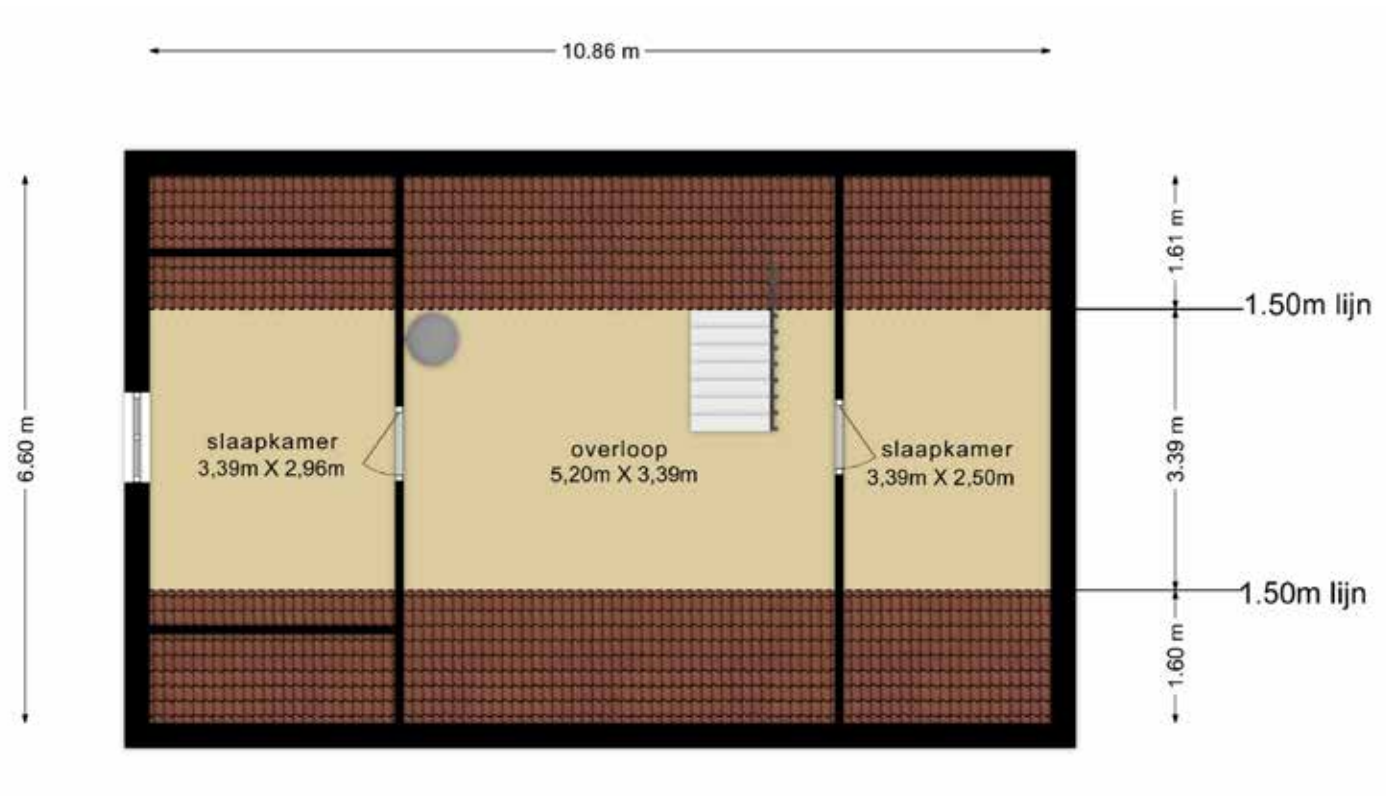
OVERZICHTSPLATTEGROND



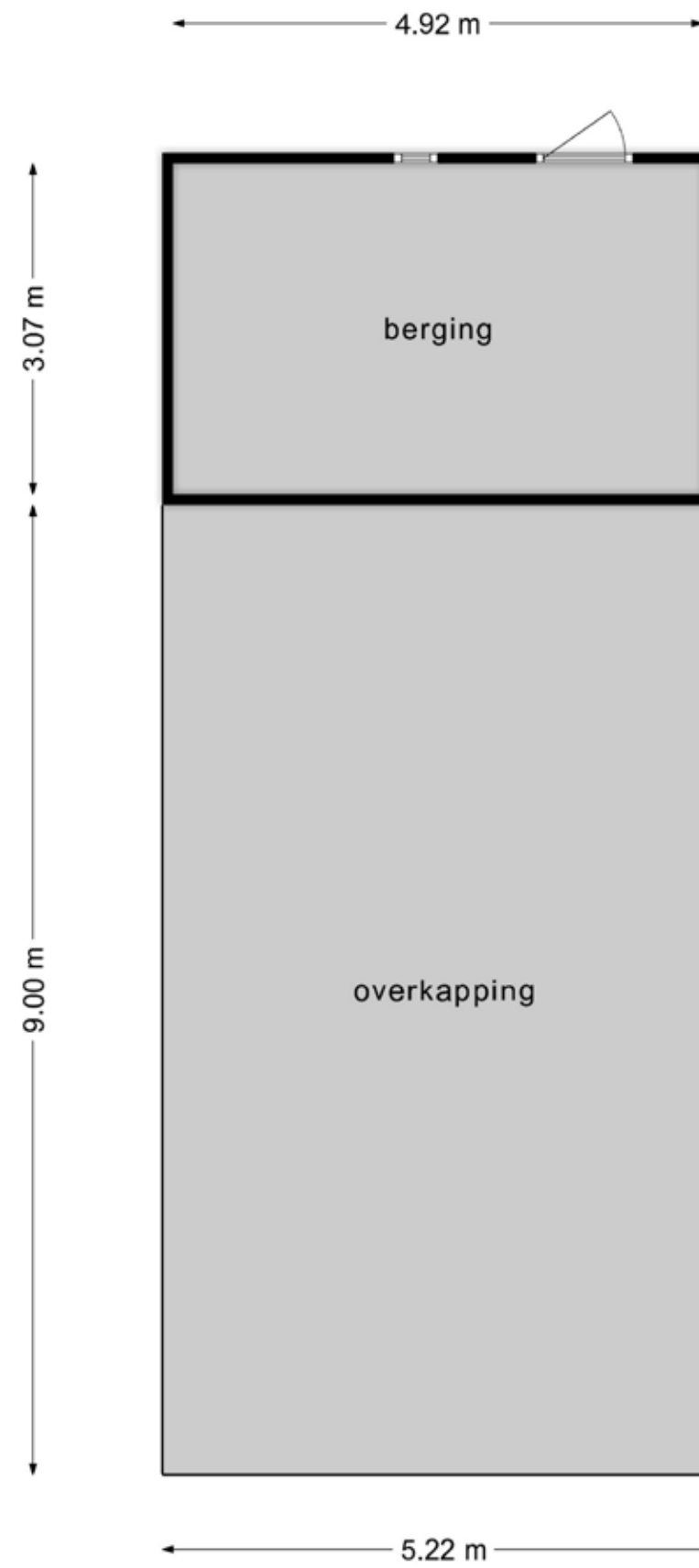
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND VERDIEPING



PLATTEGROND BIJGEBOUWEN





In het bestemmingsplan is het volgende vermeld:

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen,
- b. instandhouding van de waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw' of 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw', en
- c. bij wonen behorende voorzieningen, waaronder begrepen tuinen, erven, parkeervoorzieningen en watergangen.

14.2 BOUWREGELS

14.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 14.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wonen', ten hoogste één woning en buiten die aanduiding de daarbij behorende erfbebouwing waaronder begrepen hobbykassen, dierenverblijven en soortgelijke gebouwen;
- b. streekeigen hooi- of kapbergen met beweegbare kap en drie of meer roeden, die passen bij de karakteristieke bebouwing ter plaatse en gesitueerd zijn achter het hoofdgebouw, en
- c. bij een en ander behorende andere bouwwerken, met uitzondering van overkappingen.

14.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 14.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 600 m³, met dien verstande dat:
 1. indien de bestaande inhoud minder dan 450 m³ bedraagt, de inhoud niet meer mag bedragen dan 500 m³,
 2. indien de bestaande inhoud meer dan 450 m³ bedraagt, de inhoud niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met 10% tot maximaal 600 m³;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag de inhoud van een woning, indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 600 m³, volledig herbouwd worden met dien verstande dat dit als zodanig vergund is;
- c. de goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte vermeerderd met 10% en in ieder geval 3 m;
- d. de dakhelling van een woning en van de bijgebouwen bij de woning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- e. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning, met dien verstande dat de afstand tot de betreffende woning niet meer dan 20 m mag bedragen, of niet meer dan de bestaande afstand indien deze meer bedraagt dan 20 m;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van bij een woning behorende omgevingsvergunningplichtige erfbebouwing mag niet meer dan 50 m² bedragen conform bijlage 4 Erfbebouwingsregeling, waarbij de oppervlakte cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen niet wordt meegerekend;

- g. in afwijking van het bepaalde onder f, mag de gezamenlijke oppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende omgevingsvergunningplichtige erfbebouwing, indien de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer dan 50 m² bedraagt, volledig herbouwd worden met dien verstande dat het meerdere van de 50 m² is vergund als erfbebouwing en niet zijnde als bedrijfsbebouwing, waarbij de oppervlakte cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen niet wordt meegerekend;
- h. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
- i. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 m bedragen en van overige andere bouwwerken bouw werken niet meer dan 12 m;
- j. de afstand van gebouwen tot de naburige perceelsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen of niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder dan 2 m bedraagt;
- k. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met de nokrichting evenwijdig aan de slagenverkaveling van de bijbehorende polder of met de bestaande nokrichting, indien deze daarvan afwijkt;
- l. in afwijking van het bepaalde onder e, mag de erfbebouwing op het perceel Harmelerwaard 20B voor de voorgevel van de woning worden gerealiseerd, met dien verstande dat de afstand tot de betreffende woning niet meer dan 20 m mag bedragen, of niet meer dan de bestaande afstand indien deze meer bedraagt dan 20 m;
- m. in afwijking van het bepaalde onder f, mag bij meerdere wooneenheden in een monumentaal of karakteristiek hoofdgebouw de gezamenlijke oppervlakte van omgevingsvergunningplichtige erfbebouwing niet meer dan 50 m² bedragen voor al deze wooneenheden tezamen;
- n. het bepaalde in artikel 26 (Afstanden tot wegen).

Door gebruik te maken van de ruimte voor ruimte regeling kunt u een nieuw te bouwen- of de bestaande woning uitbreiden met ca. 200m³.

Bijlage 3 Mogelijkheden ruimte voor ruimteregeling

Het streekplan geeft aan dat alle niet-cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen moeten worden gesloopt en bij sloop van minimaal 1.000 m² bedrijfsgebouwen is één woning van 600 m³ met 50 m² bijgebouw toegestaan. Volgens de handleiding bestemmingsplannen is er bij sloop van substantieel meer bebouwing maatwerk mogelijk.

Welke oppervlakte telt mee?

- A. Elk te slopen niet-cultuurhistorisch waardevol bijgebouw (niet het hoofdgebouw) telt voor de bestaande legale oppervlakte mee. Als de te slopen gebouwen extra hoog zijn (goothoogte hoger dan 6 m) of extra laag (nokhoogte lager dan 3 m) wordt respectievelijk 20% meer dan wel minder gerekend. Te verwijderen stacaravans tellen voor de bestaande oppervlakte mee en de aantallen zullen in de tabel in 36.1 worden aangepast.
- B. Verleende omgevingsvergunningen, waarvan de schuur niet is gebouwd, tellen niet mee.
- C. Een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw, dat wel of niet wordt gesloopt, telt voor de helft in oppervlakte mee. Hieronder wordt niet de voormalige stal van een karakteristiek of monumentaal hoofdgebouw begrepen.
- D. Bij de bouwwerken telt een te slopen mestopslag buiten de gebouwen voor de helft van de oppervlakte mee. Te slopen sleufsilos tellen voor een kwart van de oppervlakte mee en te slopen torensilos tellen voor de diameter x de hoogte mee.

- E. De gebouwen of bouwwerken mogen niet langer dan 2 jaar geleden gesloopt zijn om mee te kunnen tellen.

De ruimtelijke kwaliteitswinst blijft van belang bij het bepalen van de oppervlakte te slopen gebouwen of bouwwerken.

Extra compensatie

Versterken van ecologische verbindingzones, openstelling van gronden of restauratie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kan tot extra compensatie in volume bebouwing leiden.

Wat mag bij afwijkende te slopen oppervlaktes gebouwd worden?

Bij elke 100 m² minder moet de woning ook 60 m³ kleiner worden, met een minimum van 900 m² te slopen bebouwing.

Bij elke 100 m² meer mag de woning 50 m³ groter worden of het bijgebouw mag 50 m² groter worden. In een grotere woning zijn ook meerdere wooneenheden toegestaan, mits de naburige agrarische bedrijven hierdoor niet extra belemmerd worden en elke wooneenheid groter dan 500 m³ wordt. Bij een grotere woning dan 1.000 m³ moet deze overeenkomen met de karakteristieke boerderijstructuur en -uitstraling.

Als niet alle bebouwing gesloopt wordt?

Als een niet-cultuurhistorisch waardevol bijgebouw blijft staan, dan moet de oppervlakte verrekend worden alsof het bijgebouw gesloopt en gebouwd zou worden conform bovenstaande systematiek. Dus bij elke 100 m² meer gesloopt, mag 50 m² bijgebouw meer gebouwd worden.

Waar mag herbouwd worden?

In principe moet in het huidige bouwvlak of bij het huidige erf herbouwd worden en bij voorkeur aan de weg. Nagegaan moet worden of naburige agrarische bedrijven niet extra belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. Met een inrichtingsplan kan aangetoond worden dat vanwege bepaalde belemmeringen of waarden een ligging aansluitend aan het bouwperceel noodzakelijk is of op een locatie nabij de kern. De geluidsbelasting op de gevel van de woning mag niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde op basis van de Wet Geluidhinder of er moet een procedure hogere grenswaarde van te voren worden doorlopen.

Bouwbepalingen

- De goothoogte van de woning mag maximaal 5,5m bedragen.
- Woning en bijgebouw moeten passen in de karakteristiek van de omgeving.
- Goot- resp. bouwhoogte van het bijgebouw 3 resp. 6m.
- Dakhelling van woning en bijgebouw tussen 30 en 60 graden.
- Nokrichting evenwijdig aan de slagenverkaveling.
- Afstand tot de eigendomsgrens minimaal 2m.
- Bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de woning.

ALGEMENE INFORMATIE

Harmelerwaard 9, Harmelen



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Woning

Gebruiksoppervlakte wonen	109 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	5 m ²
Externe bergruimte	262 m ²
Inhoud woning	410 m ³
Bouwjaar	1970
Energie label	F

Indeling woning

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Harmelen
Sectie	K
Nummer	434
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Groot ca.	25 are en 80 centiare (2.580 m ²)

DISCLAIMER

Voor onze koopakte gelden de standaard NVM-regels. In alle overeenkomsten bedraagt de waarborgsom/bankgarantie 10% van de koopsom en deze wordt voldaan aan de notaris.

Deze projectinformatie mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verkoper. Wij kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de door ons samengestelde gegevens. Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn alle vrijblijvend. Er is pas overeenstemming bereikt op het moment dat de door Rien Treur Makelaardij opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is beoordeeld en ondertekend. Tot dat moment hebben partijen het recht om af te zien van een transactie, zonder kostenvergoeding etc. Alle genoemde maten zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Rien Treur Makelaardij

Bezoekadres: Dorpsstraat 149, 3481 ED Harmelen
Telefoon: 0348 444146
Email: info@rientreur.nl
Website: www.rientreur.nl

