



## **Graafdiijk-oost 17**

2973 XA Molenaarsgraaf  
Vraagprijs: € 775.000,- k.k.

---

PERCEELOPPERVLAKTE: **1.820 m<sup>2</sup>**



# Kenmerken



Oppervlakte schuur  
**ca. 280 m<sup>2</sup>**



Perceeloppervlakte  
**1.820 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar  
**1959**



Aantal slaapkamers  
**n.v.t.**

|                            |                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Perceeloppervlakte         | 1.820 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                         |
| Isolatie schuur            | Niet aanwezig                                                                                                                                                                                                |
| Elektra                    | Voorzien van elektra                                                                                                                                                                                         |
| Water                      | Voorzien van wateraansluiting                                                                                                                                                                                |
| Gas                        | De gasaansluiting is afgesloten                                                                                                                                                                              |
| Riolering                  | Er is riolering aanwezig in het perceel                                                                                                                                                                      |
| Vloeren                    | Betonnen vloer                                                                                                                                                                                               |
| Parkeren                   | De parkeernorm is vastgesteld op minimaal 3 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein.                                                                                                                     |
| Tuinligging                | Zuid                                                                                                                                                                                                         |
| Internet                   | Er is een glasvezelkabel in het perceel aanwezig.                                                                                                                                                            |
| Vooronderzoek nieuwbouw    | Brand BBA Architecten uit Bleskensgraaf heeft een vooronderzoek gedaan naar de mogelijkheid voor het realiseren van een nieuwbouwwoning op deze locatie. Dit onderzoek staat op pagina 15 van deze brochure. |
| Bouwkundige bijzonderheden | <ul style="list-style-type: none"><li>- De dakbedekking van de schuur is asbesthoudend.</li><li>- De constructie van de schuur is onderheid.</li></ul>                                                       |

# Algemene omschrijving

Zelf een woning bouwen is een droom van velen, maar kansen komen er maar weinig langs. Op deze mooie locatie in Molenaarsgraaf bieden wij deze ruime bouwkvak van 1.820 m<sup>2</sup> aan. Het perceel heeft een groot bouwvlak, waardoor je een legio van mogelijkheden hebt bij het realiseren van jouw perfecte woning.

Op dit moment staat er een bruikbare schuur uit 1959 van ca. 280 m<sup>2</sup> die oorspronkelijk gebouwd is achter een woning voor het stallen van vee en bergen van hooi. In 2017 is de voorliggende woning gesloopt. Het perceel heeft dan ook de bestemming Wonen. Door de jaren heen is het gebruik van de schuur gewijzigd en wordt hij nu gebruikt als opslag van een dakdekkersbedrijf. Dit zorgt er dus voor dat u de huidige schuur kunt aanpassen, een woning erbij kunt bouwen en/of het geheel kunt verwijderen voor volledige nieuwbouw.

Het perceel is op dit moment deels verhard (grind) en bestaat verder uit een gazon, hagen en bomen.

U kunt uw dromen de vrije loop laten gaan: een groot bouwvlak, voldoende parkeergelegenheid, aan de voorzijde uitzicht over de Graafstroom en aan de achterzijde vrij uitzicht over het polderlandschap.

Door de ruime mogelijkheden van het bouwvlak is er volop vrijheid om een ruime woning te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan een groot tuinhuis, eventueel een zwembad of schuren voor bedrijf aan huis. Ook is er de mogelijkheid om het agrarisch perceel bij te kopen en bijvoorbeeld je paarden rondom huis te houden!

De ligging in een rustige, groene omgeving maakt het een ideale locatie voor het creëren van een echt thuis.















Voorzijde



Zijgevel schuur





Achterzijde







Terrein achterzijde













Toegangsbrug naar achterliggend agrarisch perceel







## Agrarisch perceel

Achter de bouwkael ligt ruim 2 hectare agrarische grond. (22.880 m<sup>2</sup>)

De verkoper is bereid om dit perceel of een deel hiervan ook te verkopen. Wilt u hier meer informatie over? Neem dan contact op met de makelaar.

Indien u dit perceel grond er niet bij wilt kopen, bestaat er een recht van weg op de bouwkael. Zo blijft het perceel agrarische grond bereikbaar voor de eigenaar. Naar verwachting zal hier af en toe gebruik van gemaakt worden om het perceel te onderhouden.







## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Odar



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Molenaarsgraaf

Sectie

Perceel

Perceci

Molenaarsgraaf

D

208

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 maart 2025  
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*





## Omgevingsplanonderzoek Graafdijk Oost 17 te Molenaarsgraaf



Project : Nieuwbouw woning Graafdijk Oost 17, Molenaarsgraaf  
Projectnr. : 25043  
Datum : 23-03-2025  
Opgesteld door : J.H. Brand, Brand | BBA Architecten



## Inhoud

|    |                                                                  |   |
|----|------------------------------------------------------------------|---|
| 1. | Adresgegevens .....                                              | 3 |
| 2. | Kadastrale perceelinformatie .....                               | 3 |
| 3. | Omgevingsplan .....                                              | 3 |
| 4. | Mogelijkheid tot realisatie van een nieuw te bouwen woning ..... | 4 |
| 5. | Bouwregels .....                                                 | 4 |
| 6. | Parkeren .....                                                   | 5 |
| 7. | Conclusie .....                                                  | 6 |
| 8. | Bijlagen .....                                                   | 6 |



## 1. Adresgegevens

Graafdijk Oost 17

2973 XA

Molenaarsgraaf

## 2. Kadastrale perceelinformatie

Gemeente : Molenaarsgraaf

Sectie : D

Nummer : 208

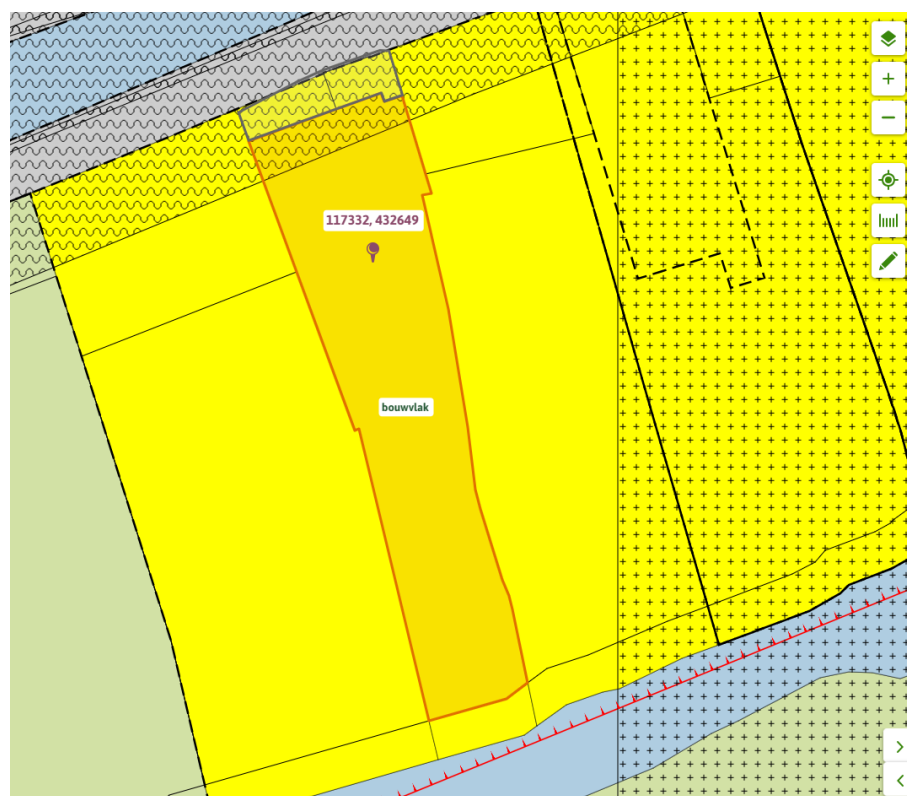
## 3. Omgevingsplan

Plannaam : Parapluherziening Buitengebied Graafstroom

Status : Onherroepelijk

Vastgesteld : 20-00-2018

Identificatie : NL.IMRO.1927.BPparapluGRM-VG01



Figuur 1 Uitsnede plankaart

Enkelbestemming : Wonen  
Maatvoering: : Maximum bouwhoogte niet omschreven

### Buitengebied Graafstroom

Bestemmingsplan - Gemeente Graafstroom

minder kenmerken ^

**Planstatus** vastgesteld 25-01-2010

**Dossierstatus** deels onherroepelijk in werking

**Beroep / bezwaar** Nee

**aangetekend**

**Identificatie** NLIMRO.0693.BPBG-VG01

#### Besluitinformatie

**Besluitnummer:** GRM-0901209/INTERN-01495

**Ondergrond** o\_NLIMRO.0693.BPBG-VG01.dwg

vastgesteld 25-01-2010 - deels onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Toelichting

**Bestemmingsvlakken (1)**

Wonen

**Bouwvlakken (1)**

bouwvlak >

**Gebiedsaanduidingen (3)**

wro-zone - aanlegvergunning gevoelige bodem



#### 4. Mogelijkheid tot realisatie van een nieuw te bouwen woning

In het bestemmingsplan staat omschreven dat de nieuwbouw van een woning is toegestaan conform de vigerende regelgeving.

##### *Artikel 19 Wonen*

##### 19.1 Bestemmingsomschrijving

##### 19.1.1 Algemeen

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met aan huis gebonden beroepen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen", uitsluitend garages en bergingen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – molen", het behoud, beheer en herstel van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element;
- d. niet-woonfuncties als bedoeld in 19.1.2 onder b;
- e. waterhuishoudkundige doeleinden;
- f. behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden";
- g. een en ander met de bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 19.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

##### 19.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

##### a Aan huis gebonden beroep

Het aan huis gebonden beroep dient gezien de aard, omvang en intensiteit passend te zijn binnen de woonfunctie. Tevens dient de gebruiker van de woning ook de beroepsmatige activiteit te ontplooien. De totale vloeroppervlakte voor de aan huis gebonden beroepsactiviteit mag niet meer bedragen dan 60 m<sup>2</sup>. De activiteit mag uitsluitend inpandig plaatsvinden.

#### 5. Bouwregels

In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er op de kavel ruimte is voor hoofdgebouwen, bijhorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde.

Met betrekking tot de inhoud van de woningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van woningen, inclusief aan- en uitbouwen mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen, waarbij een kelder met een plafondhoogte van meer dan 0,3 m boven peil wordt meegerekend bij de inhoud;
- b. indien de bestaande inhoud van een woning, inclusief aan- en uitbouwen meer bedraagt dan 750 m<sup>3</sup>, geldt deze bestaande inhoud als maximaal toegestane inhoud.

Goothoogte woning: max. 6 meter.

Afstand tot de zijdelingse perceelgrens min. 2 meter.



## Nadere informatie

### 19.3.4 Ontheffing grotere inhoudsmaat woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2.4 teneinde een grotere inhoudsmaat voor woningen (incl. aan- en uitbouwen) toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de inhoud bedraagt niet meer dan 1000 m<sup>3</sup>;
- b. de grotere inhoud leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige structuur van de omgeving;
- c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 19.1 omschreven waarden.

### 19.5.1 Ontheffing aan huis gebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 19.1.2 onder a en b voor het toestaan van een aan huis gebonden bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het percentage van het vloeroppervlak dat gebruikt mag worden ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf mag niet meer bedragen dan 30%, met dien verstande dat de totale vloeroppervlakte ten behoeve van de niet woonfunctie (aan huis gebonden beroep / bedrijf) niet meer mag bedragen dan 60 m<sup>2</sup>; de activiteit mag uitsluitend inpandig plaatsvinden;
- b. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat de gebruiker van de woning ook de bedrijfsmatige activiteit ontplooit;
- c. het gebruik mag niet leiden tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
- d. detailhandel mag niet plaatsvinden tenzij het gaat om beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit dat direct verband houdt met het aan huis gebonden bedrijf;
- e. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- f. er mag geen onevenredige verstoring plaatsvinden in de voorzieningenstructuur van de kernen.

## 6. Parkeren

De parkeernorm voor het plangebied is vastgelegd op drie parkeerplaatsen per woning op eigen terrein.



## 7. Conclusie

Conform vigerende regelgeving is het mogelijk om binnen het bouwvlak een nieuwe woning te realiseren. E.e.a. is verder uitgewerkt op bijgevoegde tekeningen. Mocht het de wens zijn om af te wijken van het omgevingsplan dan kunnen wij dit in nauw overleg met u en de Gemeente Molenlanden onderzoeken en afstemmen.

### **Brand I BBA Architecten**

Brand I BBA Architecten is een veelzijdig architectenbureau dat werkzaam is in een groot aantal sectoren door heel Nederland. Wij zijn een familiebedrijf wat inmiddels ruim 35 jaar vol passie en tot tevredenheid van onze opdrachtgevers woningen en exclusieve villa's ontwerpen en begeleiden tijdens de bouw. Ook in onze eigen omgeving zijn we actief. In Bleskensgraaf, Molenaarsgraaf en andere dorpen in de gemeente Molenlanden hebben we inmiddels vele projecten gerealiseerd.

Een woning is één van de belangrijkste dingen in uw leven. Het is een plek waar u en uw gezin zich thuis voelen en waar u uw dagelijks leven met een prettig gevoel kunt doorbrengen. Kijk ook eens op website voor onze unieke werkwijze en een selectie van onze veelzijdige projecten. Wat wij als Brand I BBA Architecten elke keer weer doen is een unieke woning ontwerpen binnen het daarvoor beschikbare budget.

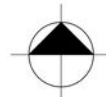
Wij ontwerpen dan ook graag uw woning aan de Graafdijk Oost 17 in Molenaarsgraaf.

Wij bieden u ons vrijblijvend uurtje brainstormen aan om uw plannen te bespreken. Omdat wij u graag van dienst zijn, zijn hier geen kosten aan verbonden. Ons bureau is gevestigd in een prachtige boerderij uit 1890 in Bleskensgraaf.

## 8. Bijlagen



## SITUATIE



SITUATIE BESTAAND



BOUWVLAK



Nieuw te bouwen woning  
aan de Graaflijk Oost 17 te Molenaarsgraaf

25043

Abbekesdoel 15 | 2971 VA Bleskensgraaf  
T 078 - 691 92 11 | E info@brandbba.nl | www.brandbba.nl

SCHAAL:  
1:600

GETEKEND:  
JHB

FORMAAT:  
A3

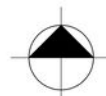
DATUM:  
24-03-2025

GEWIJZIGD:

SO-11

Bebouwingsstudie nieuwe vrijstaande woning

## SITUATIE



MOGELIJKE POSITIE NIEUWE WONING



NIEUWE SITUATIE



Nieuw te bouwen woning  
aan de Graaflijk Oost 17 te Molenaarsgraaf

25043

Abbekesdoel 15 | 2971 VA Bleskensgraaf  
T 078 - 691 92 11 | E info@brandbba.nl | www.brandbba.nl

SCHAAL:  
1:600

GETEKEND:  
JHB

FORMAAT:  
A3

DATUM:  
24-03-2025

GEWIJZIGD:

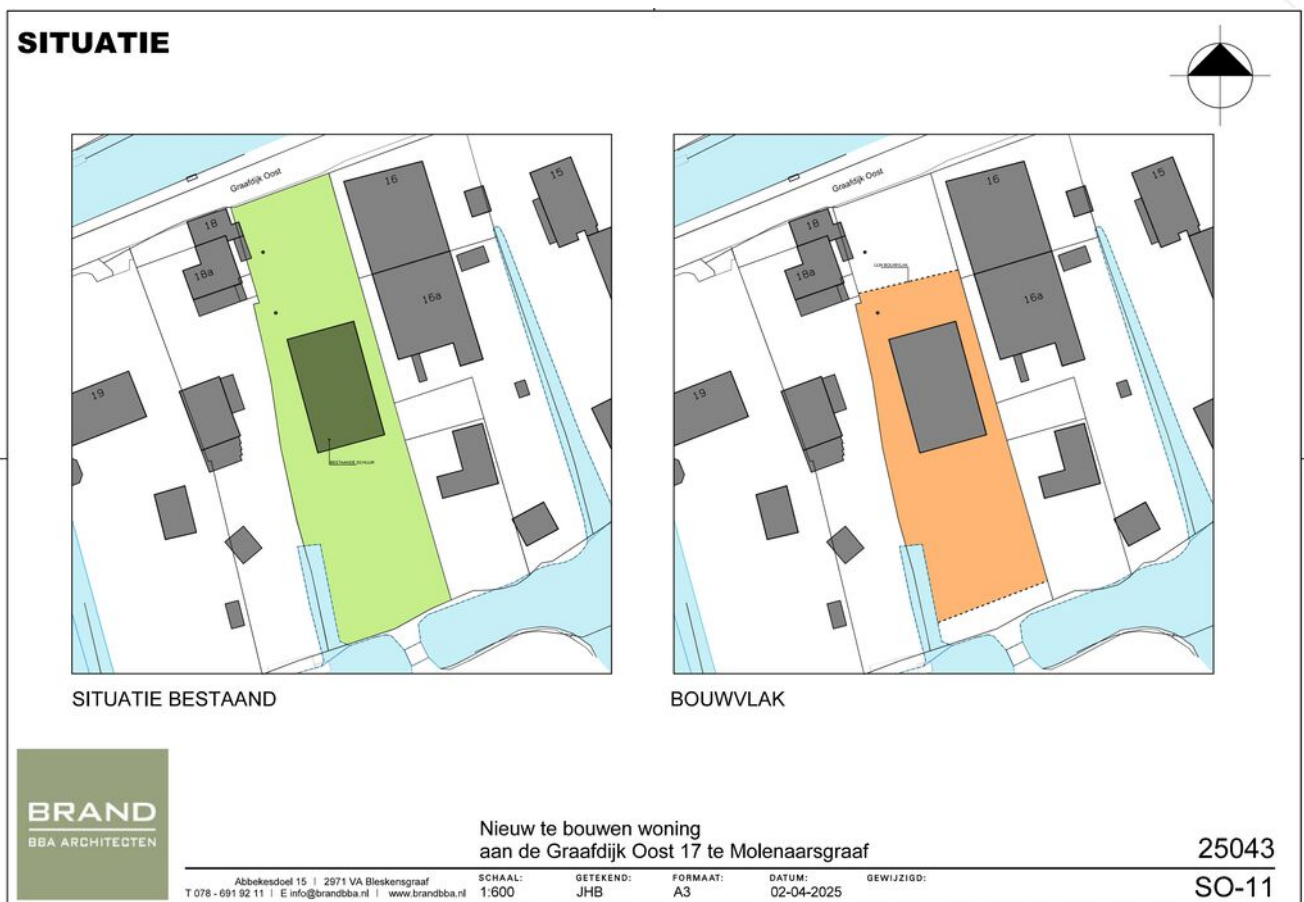
SO-12

Bebouwingsstudie nieuwe vrijstaande woning





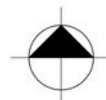
Bebouwingsstudie nieuwe vrijstaande woning



Bebouwingsstudie nieuwe woning voor de bestaande schuur



## SITUATIE



MOGELIJKE POSITIE NIEUWE WONING



NIEUWE SITUATIE

**BRAND**  
BBA ARCHITECTEN

Nieuw te bouwen woning  
aan de Graaflijk Oost 17 te Molenaarsgraaf

25043

Abbekesdoel 15 | 2971 VA Bleskensgraaf  
T 078 - 691 92 11 | E info@brandbba.nl | www.brandbba.nl

SCHAAL:  
1:600

GETEKEND:  
JHB

FORMAAT:  
A3

DATUM:  
02-04-2025

GEWIJZIGD:

SO-12

Bebouwingsstudie nieuwe woning voor de bestaande schuur

## SITUATIE NIEUW



Nieuw te bouwen woning  
aan de Graaflijk Oost 17 te Molenaarsgraaf

25043

Abbekesdoel 15 | 2971 VA Bleskensgraaf  
T 078 - 691 92 11 | E info@brandbba.nl | www.brandbba.nl

SCHAAL:  
1:250

GETEKEND:  
JHB

FORMAAT:  
A3

DATUM:  
02-04-2025

GEWIJZIGD:

SO-13

Bebouwingsstudie nieuwe woning voor de bestaande schuur





Straatbeeld





# Wonen in de Alblasserwaard

Een puur Hollands landschap vol natuur, water en molens: de Alblasserwaard is een waar juweel. Het bestaat uit zeven gemeenten en onder meer de dorpskernen Bleskensgraaf, Molenaarsgraaf, Brandwijk en Wijngaarden maken deel uit van de Alblasserwaard.

Kronkelende rivieren, allerhande knotwilgen en idyllische dorpen kenmerken de Alblasserwaard. Er zijn volop mogelijkheden om te wandelen, te fietsen en te recreëren en het is dan ook niet verwonderlijk dat de Alblasserwaard steeds meer in trek is. Om er te ontspannen, maar zeker ook om te wonen. In dorpen als Bleskensgraaf, Molenaarsgraaf, Brandwijk en Wijngaarden ervaren inwoners de rust en ruimte die de Alblasserwaard te bieden heeft.

Alle voorzieningen zijn in de buurt, zoals in Bleskensgraaf waar een onder meer een supermarkt, een restaurant, kerken, een huisartsenpraktijk en meerdere winkels te vinden zijn. Ook zitten er meerdere scholen in het dorp. Wie wil genieten van het water, kan dat doen bij de Graafstroom, die door het dorp heen stroomt. Ook in Molenaarsgraaf zijn allerlei voorzieningen te vinden – van een supermarkt tot en met een kinderdagverblijf en van een vakantiepark tot en met een natuurgebied. Dan is er ook nog Brandwijk, een charmant dorpje middenin de Alblasserwaard. Je kunt er genieten in natuurreservaat Donkse Laagten en het is er heerlijk rustig wonen. Liever wonen in Wijngaarden? Ook een mooie optie. In dit dorp aan de zuidkant van de Alblasserwaard zijn voorzieningen te vinden als een school, een kerk, een dorpshuis, een ijsboerderij, een kinderdagverblijf en niet te vergeten een natuurgebied.

Het maakt eigenlijk niet zoveel uit waar je woont in de Alblasserwaard, de omgeving is hoe dan ook prachtig. De vele vergezichten, vogels en watertjes maken de Alblasserwaard tot een heerlijke plek om te wonen. In een centrale omgeving, want de snelweg A15 en de provinciale weg N214 zijn vanuit alle dorpen in de Alblasserwaard snel en gemakkelijk te bereiken.





# Hoe nu verder?



## 1. Bezichtiging

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebeoordeling van uw huidige woning. Maak even een afspraak; u weet dan snel de verkoopwaarde van uw huis.

Na de bezichtiging heeft u de tijd om een en ander te laten bezinken. Heeft u interesse? Dan volgt stap 2!

Heeft u geen interesse? Dan is dat natuurlijk geen probleem. Dan vernemen wij dit graag van u. Het is per slot van rekening ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

**Verder zoeken naar een andere woning? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website! Wij houden u op de hoogte van toekomstig aanbod.**



## 2. U doet een bod op de woning

Tijdens de bezichtiging heeft de makelaar uitgelegd welke verkoopmethode er van toepassing is voor de betreffende woning. Denk bij het onderhandelen/ doen van een bod niet alleen aan de prijs, maar ook aan de datum van overdracht en ontbindende voorwaarden:

- Voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met NHG (Nationale Hypotheek Garantie))
- Voorbehoud van een bouwtechnische keuring.
- Overige voorbehouden: bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning of het verkrijgen van de goedkeuring van uw (ver)bouwplan.

In de lijst van zaken staat aangegeven welke spullen de verkopende partij achterlaat, meeneemt of ter overname aanbiedt. Wilt u een aantal zaken overnemen? Meldt dit dan ook bij de onderhandeling/ het doen van een bod.



## 3. Koopovereenkomst

Nadat er een mondelinge overeenstemming is bereikt worden alle afspraken zorgvuldig vastgelegd in de koopovereenkomst. Hiervoor hebben wij uw persoonlijke gegevens nodig.

Wij werken hiervoor met een online platform: Move. U krijgt van ons een link om hierop in te loggen en uw gegevens in te vullen. Hierbij moet u ook de keuze maken bij welke notaris u de overdracht wilt laten plaatsvinden.



## 4. Financiering

Afhankelijk van de afspraken in de koopovereenkomst heeft u een periode de tijd om de financiële zaken voor de aankoop van de woning te regelen. Laat u het ons weten als dit gelukt is?

Nadat uw financiering is geregeld dient u op tijd zorg te dragen voor de waarborgsom of bankgarantie. Deze bedraagt 10% van de koopsom van de woning.



## 5. Inspectie en sleuteloverdracht

Voor de sleuteloverdracht plaatsvindt zullen we samen met u en de verkoper naar de woning gaan om de eindinspectie uit te voeren en de meterstanden op te nemen. Bij akkoord gaan we naar de notaris voor het officiële moment, kan de eigendoms-overdracht plaatsvinden en ontvangt u de sleutels van uw nieuwe thuis.



# Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs

Als makelaars voelen wij ons als geen ander thuis in de regio Alblasserwaard. Dit is waar wij opgegroeid zijn, wonen en ons leven zich afspeelt. Met veel enthousiasme en energie zijn wij dagelijks bezig met de woningen in dit prachtige gebied! Wij vinden het een voorrecht om in deze regio actief te zijn.

Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs is een fris en deskundig full-service makelaarskantoor met de beschikking over een schat aan praktische ervaring, gecombineerd met theoretische kennis. Momenteel telt ons kantoor tien enthousiaste medewerkers die ieder beschikken over relevante kennis. Over bestaande bouw, maar zeker ook over nieuwbouw. Wij zijn namelijk heel actief in de nieuwbouw en hebben hier speciale medewerkers voor, die goed op de hoogte zijn van de laatste nieuwbouwwontwikkelingen in de Alblasserwaard en omgeving. Of het nu gaat om nieuwbouw of bestaande bouw: we kiezen altijd voor een persoonlijke aanpak, waarbij klanten vaak contact hebben met dezelfde makelaar.

Onze manier van werken staat voor het weglaten van franje en een maximum aan aandacht, inzet en flexibiliteit. Dit betekent dat klanten vooraf weten waar ze aan toe zijn, dat ze weten wat de persoonlijke makelaar/taxateur gaat doen en wanneer ze een bepaalde actie of reactie kunnen verwachten. Een professionele, maar toch persoonlijk en ongedwongen manier van zaken doen is ons motto. Woonwensen in vervulling brengen: daar draait het om bij Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs!





**Volg ons op  
social media!**



**Hardinxveld-Giessendam**

Peulenstraat 137  
3371 AL Hardinxveld-Giessendam

**Sliedrecht**

Thorbeckelaan 1  
3362 BL Sliedrecht

**Contact**

 0184 – 670 733  
 [info@alblasserwaard.nl](mailto:info@alblasserwaard.nl)

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor onduidelijkheden of zaken die niet zijn vermeld in deze brochure kunt u uiteraard altijd contact opnemen met Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs: 0184-670733