

KAVELPASPOORT

Hennisdijk 10 • Zoelmond

Drie bouwkavels ter grootte van circa
3.400m², 3.600m² en 3.650m²



DE LIGGING

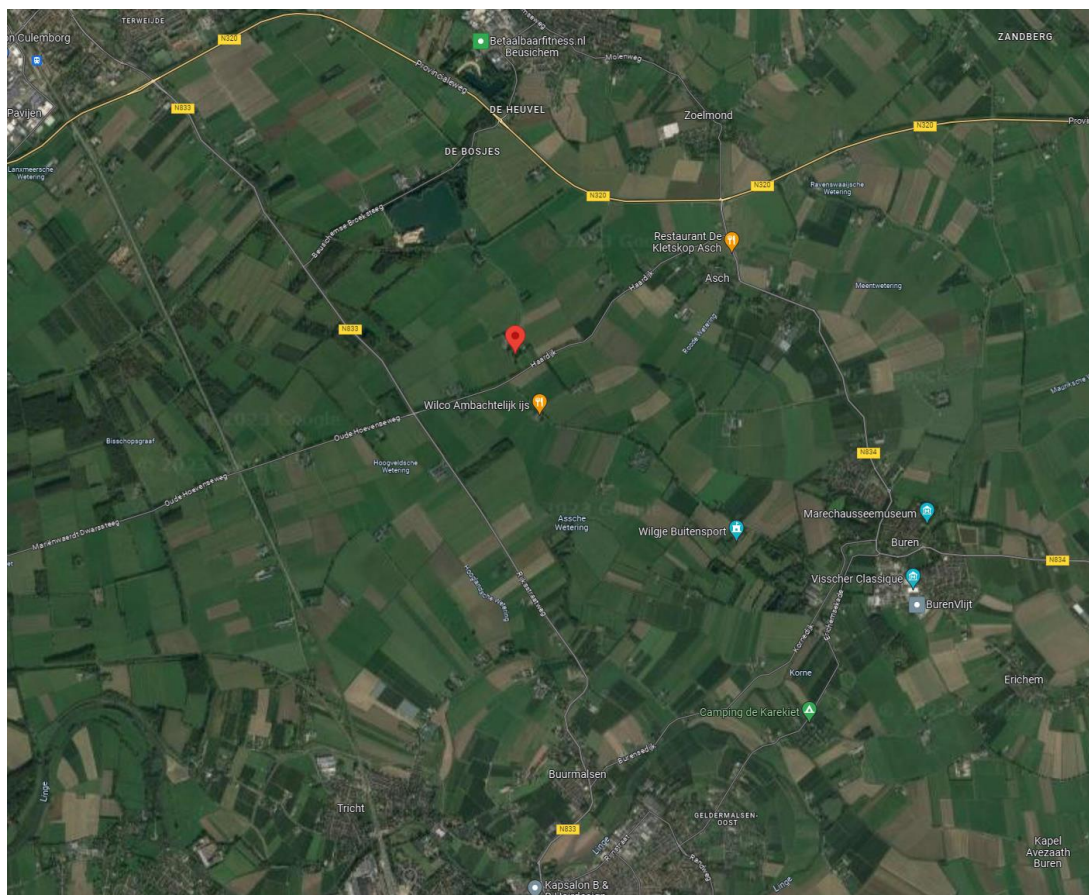
In het prachtige Betuwse landschap, op nog geen 10 minuten van Culemborg en Geldermalsen, liggen deze uitzonderlijk grote kavels. Werkelijk alle voorzieningen liggen op korte afstand. Deze combinatie van rust, ruimte en dorpen en steden op korte afstand zijn uniek te noemen.

Elk woonhuis heeft zijn eigen weidse uitzicht over de agrarische gronden wat de beleving van de ruimte nog groter maakt. Het terrein wordt aan de west- en zuidkant begrensd door prachtige boomprijken. Hiermee heeft elk woonhuis straks al een groene omzoming. De vele bloemen, struiken en planten zorgen voor een fauna-rijk geheel.

De hele omgeving is onderdeel van het Nationaal Landschap Rivierenland. In het gebied zijn talloze fiets- en wandelroutes

De kavels zijn gesitueerd nabij het kruispunt tussen de Hennisdijk, de Kruisweg en de Haardijk westelijk van het dorp Asch.

De stad Culemborg, de plaats Beusichem de dorpen Zoelmond en Asch en de stad Buren liggen in het waardevolle natuurgebied 'De Regulieren'. Deze voor deze streek typische komgebieden hebben onder andere populierenbossen, wilgengrienden en hooilanden op komklei. Een landschap dat nooit verveelt!



SFEERBEELDEN



SFEERBEELDEN



SFEERBEELDEN



SFEERBEELDEN



PERCEEL MET GLOBALE INPASSING VAN DE BOUWKAVELS



TOELICHTING OP DE INPASSING VAN DE BOUWKAVELS

- Op het plaatje op de vorige pagina is het hele perceel dus inclusief de agrarische grond ter grootte van in totaal 41.950m² afgebeeld.
- Het gehele perceel is kadastraal bekend gemeente als gemeente Buren, sectie N, nummer 123 ter grootte van 7.450m², nummer 124 ter grootte van 18.830m² en nummer 125 ter grootte van 15.670m².
- In het plaatje zijn de drie bouwkavels ingetekend. Dit geeft een globale indicatie waar de bouwkavels op het perceel komen te liggen.
- De drie bouwkavels vormen ook het bouwvlak conform het bestemmingsplan (zie ook pagina 13).
- Elke bouwkavel heeft zijn eigen oprit vanaf de openbare weg.
- Op bouwkavel 1 staat een gebouw met aansluitingen voor water, gas en elektra en diende als sanitair gebouw ten behoeve van de camping die zich nu nog op het perceel bevindt. Dit gebouw staat in de zuidoost hoek van het perceel van bouwkavel 1.
- Op bouwkavel 2 staat een woonhuis met een schuur.

INDELING BOUWKAVELS

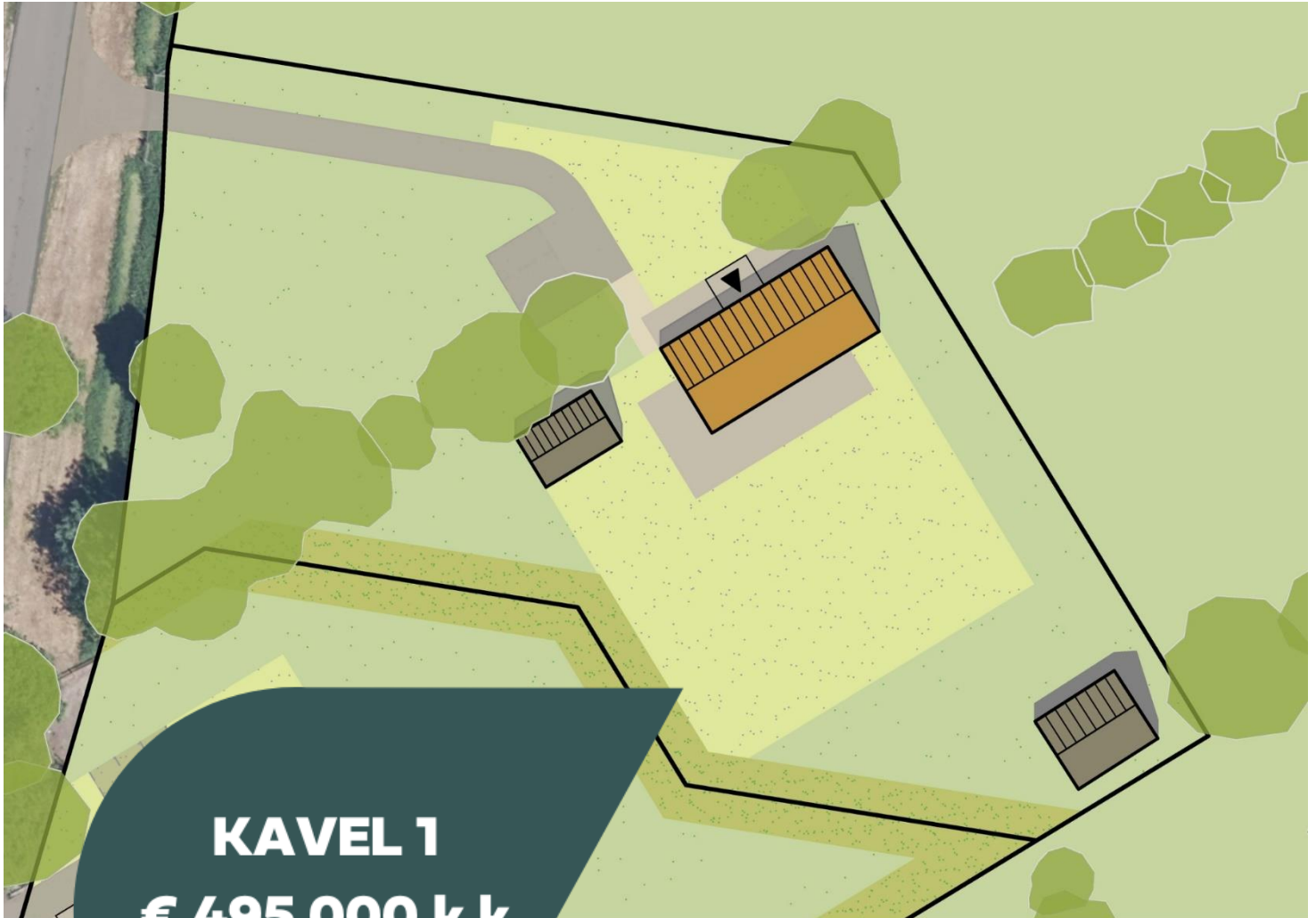


Leefland Hennisdijk 10 Zoelmond

Voorstel terreindeling en percelen

Inrichtingsplan schaal 1 : 500 datum 22-6-2023

KAVEL 1

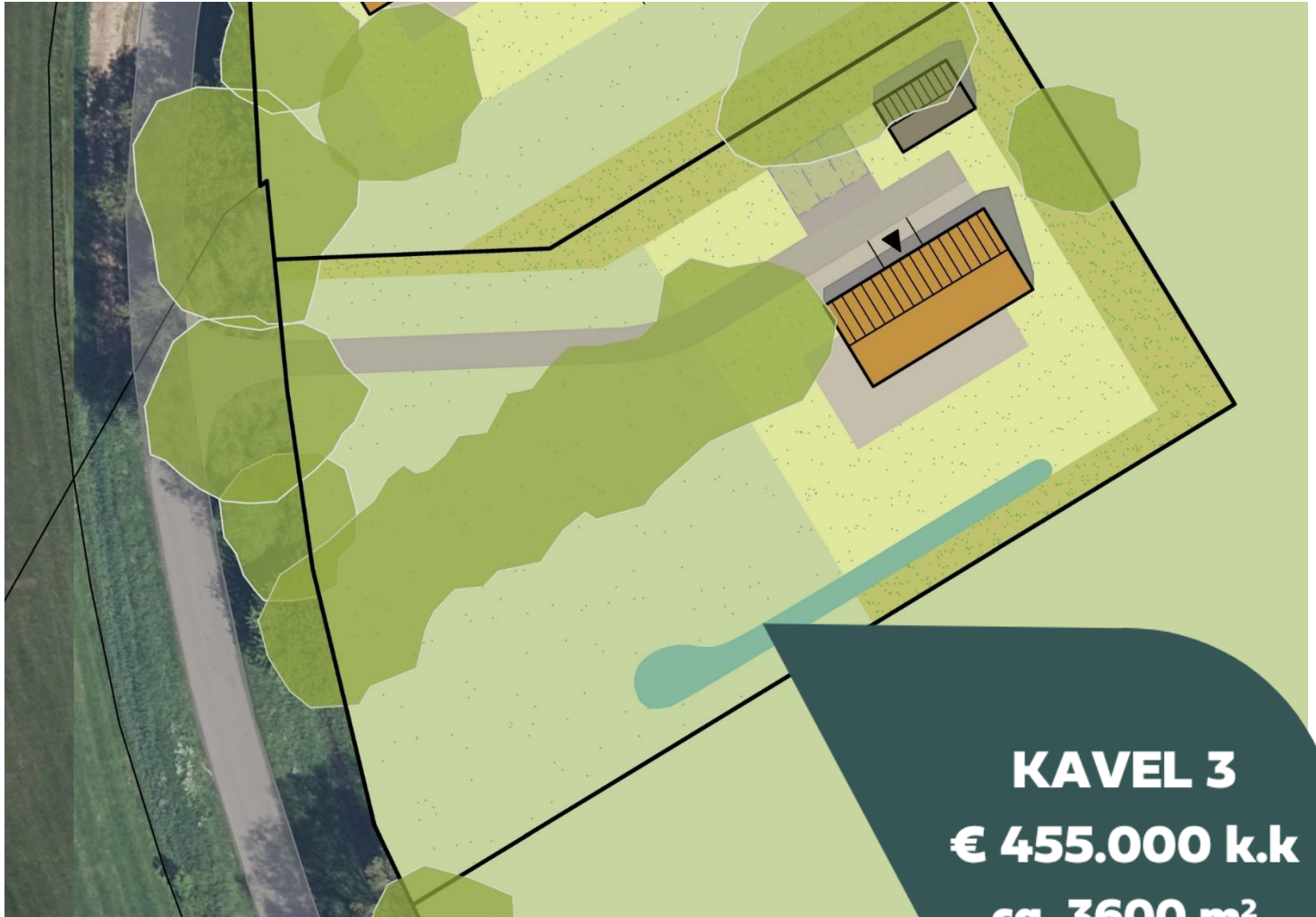


KAVEL 1
€ 495.000 k.k
ca. 3650 m²

KAVEL 2



KAVEL 3



BESTEMMINGSPLAN

- Voor het perceel aan de Hennisdijk 10 in Zoelmond is op 26 mei 2023 een specifiek bestemmingsplan vastgesteld. De enkelbestemming van elke kavel is 'wonen', artikel 4 uit het bestemmingsplan.
- De regels voor het bouwen zijn in te zien door [hier](#) te klikken.
- De omliggende grond heeft bestemming 'Agrarisch - Komgebied', artikel 3 uit het bestemmingsplan.
- Op het perceel is ook sprake van een Gebiedsaanduiding 'overige zone – spuitvrije zone'.

Een paar **belangrijke punten** uit het bestemmingsplan

- De inhoud van elk woonhuis mag maximaal 750m³ bedragen. Dat komt neer op een gebruiksoppervlakte van circa 230m². De maximum bouwhoogte bedraagt 9 meter en de maximum goothoogte bedraagt 6 meter. Vergunningvrij mag nog een uitbouw met een diepte van 4 meter over de gehele breedte van de achtergevel gebouwd worden.
- Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt onder meer dat de totale oppervlakte hiervan maximaal 150m² mag zijn met een nokhoogte van maximaal 6 meter en een goothoogte van maximaal 3 meter.
- In het bestemmingsplan is per kavel een bouwvlak aangewezen waarbinnen het hoofdgebouw gebouwd moet gaan worden.
- Er is binnen het bestemmingsplan rond de kavels een spuitvrije zone aangelegd.

Extra informatie

- Alle benodigde onderzoeken naar onder meer asbest, flora & fauna, bodem, archeologie en stikstofdepositie zijn uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn in te zien door [hier](#) te klikken.
- Er is sloopplicht van de thans bestaande schuren. Voor de aanvang van de bouw dienen deze schuren te worden gesloopt alvorens er gebouwd mag worden. Een offerte voor de sloop is in bezit van de makelaar en kan bij gebleken belangstelling worden ingezien.
- Sloop van het bestaande woonhuis behoort ook tot de mogelijkheden.
- Koop van extra grond of de koop van de drie kavels als geheel behoort tot de mogelijkheden. Wel dient er op elk perceel een woning gerealiseerd te worden conform de bestemmingsregels.
- De mogelijkheid bestaat om extra grond bij te kopen voor bijvoorbeeld het houden van paarden of kleinvee of om de tuin uit te breiden.

CONTACT

De verkoop- en informatiegesprekken worden gepland op ons kantoor in Culemborg aan Het Hof 1.

Het samen met de makelaar ter plaatse bezichtigen behoort ook tot de mogelijkheden.

Biedingen mogen per e-mail worden verstuurd naar Robbert Pennock (robbert@vanekerenkuiper.nl).

Verkoop vindt plaats op basis van gunning door de verkopers.