

Ontdek
deze bouwkvavel.
Kijk mee.



Rijksstraatweg 4 B, Leersum

**Hartelijk
welkom!**

Ziet u het voor zich? Uw thuis.

Alstublieft! De brochure van een woning die aan verschillende van uw wensen voldoet. U hebt nú nog het gevoel dat u bij een ander binnenkijkt. Probeer u voor te stellen hoe u deze woning straks zelf aankleedt en inricht. Binnenkort is het wellicht uw thuis. In de keuken kookt u straks misschien voor familie of vrienden. U doet zelt weg op uw eigen bank, bij de zachte klanken van uw vertrouwde muziek. Deze woning wordt de uitvalsbasis voor kleine en grote avonturen. De centrale plaats in uw leven. Ziet u het voor u? Als u nog vragen hebt, staan wij voor u klaar. Ontdek uw toekomstige woonplezier!

Jan Westeneng, Henk Westeneng en Daan de Waard
Uw woningmakelaars







Een prachtige bouwkel op een goede locatie, nabij uitvalswegen en omzoomd door bosrijke omgeving! Hier hebt u de mogelijkheid om uw woondroom werkelijkheid te laten worden. Op de kavel mag een vrijstaande woning met bijgebouw gebouwd worden.

Algemeen



De stedenbouwkundige visie achter dit totale plan is om een boerenerf te creëren. Er komen 5 algemene parkeerplaatsen die bestemd zijn voor de nieuw te bouwen woningen (Rijksstraatweg 4A en Rijksstraatweg 4B).

De aangrenzende huizen (nr. 2 en 4) houden recht van overpad op de bestaande oprit.

Bouwkavel (gelegen aan Rijksstraatweg)

- Kavelgrootte 1.396 m²
- Bouwvlak 18x10 meter
- De inhoud van de woning mag maximaal 800 m³ bedragen
- De woning mag worden voorzien van een extern bijgebouw (80m²) grenzend aan de parkeerplaatsen
 - Er mogen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' behorende bouwwerken worden gebouwd met een maximum goot- en bouwhoogte van 3m en 6m;
- De nutsvoorzieningen (water en riolering) dienen door koper worden aangelegd. De hoofdaansluiting elektra is reeds aanwezig
- Op de kavel zijn nog een aantal opstallen aanwezig. Op de opstallen bevindt zich geen asbest. De kosten voor het slopen van de huidige opstallen zijn voor rekening van de koper.



Omgeving



De kavel is gelegen in een bosrijke omgeving. Op loopafstand vindt u Landgoed Zuylenstein, het historische Amerongen en Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug.

Daarnaast zijn ook uitvalswegen zoals A12 en A30 met enkele minuten te bereiken. Kortom; een perfecte locatie!





De getoonde renderbeelden in de brochure zijn gemaakt door Vidazz bouwkundig ontwerp. Vidazz is bekend met het vigerende bestemmingsplan en helpt u graag in de verdere uitwerking van uw woondromen.

Achterste kavel

Aangrenzend aan het weiland krijgt 400m² de bestemming 'natuur'.

Het gebruiken van nieuwe bebouwing ten behoeve van de bestemming Wonen-B1 is slechts toegestaan indien:

- De natuurontwikkeling bestaande uit de aanleg van natuur en landschapselementen op de percelen, zoals opgenomen in de bijlage 1 en 2, is uitgevoerd en in stand wordt gehouden;
- De inpassing en inrichting van de woonpercelen, zoals opgenomen in bijlage 1 en 2, is uitgevoerd en in stand wordt gehouden;



Huidige situatie



Bestemmingsplan

Artikel 6 Wonen - B 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen - B 1](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep- en of bedrijf aan huis;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dienen op de tweede etage de gevels te worden gebouwd als een dove gevel in de zin van Wet geluidhinder conform het 'Onderzoek Wegverkeerslawaaï Rijkstraatweg te Leersum' (bijlage 3);

met daarbij behorend:

- c. tuinen en erven, paden, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeren op eigen terrein.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwen van hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. mogen uitsluitend in de vorm van vrijstaande woningen worden gebouwd;
- b. mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal mag per bouwvlak niet meer dan 1 bedragen;
- d. de inhoud van het hoofdgebouw mag niet meer dan 600 m³ (exclusief ondergrondse bouwwerken) bedragen tenzij:
 1. bestaande inhoud groter is in welk geval de bestaande inhoud als maximum geldt;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m3)' een andere maximale inhoud staat weergegeven.
- e. de goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk maximaal 4,5 m en 10 m bedragen, tenzij de bestaande goot- en/of bouwhoogte groter is in welk geval de bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum geldt;
- f. hoofdgebouwen worden afgedekt met een kap, de dakhelling van deze kap bedraagt minimaal 35° en maximaal 65° mag bedragen, tenzij de bestaande dakhelling minder is dan 35°, in welk geval de bestaande dakhelling als minimum geldt;
- g. in afwijking van lid f mag de dakhelling maximaal 75° bedragen indien het dak in de vorm van een mansarde kap wordt uitgevoerd;
- h. op een hoekperceel geldt in geval van sloop van het bestaande hoofdgebouw en vervanging daarvan door een nieuw hoofdgebouw dat de voorgevel van het nieuwe hoofdgebouw aan dezelfde zijde van het bouwvlak dient te worden gesitueerd als waar de voorgevel van het bestaande hoofdgebouw is gesitueerd;
- i. dakkapellen in het hoofdgebouw aan de voorgevel en de naar de openbare weg gekeerde zijgevels zijn toegestaan, mits:
 1. de breedte van dakkapellen per dakvlak niet meer dan de helft van de breedte van de desbetreffende dakvlakken ter hoogte van de bovenkant van de dakkapel bedraagt;
 2. voorzien van een plat dak;
 3. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,5 m;
 4. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
 5. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;
 6. zijkanten meer dan 0,9 m van de zijkanten van het dakvlak;
 7. bij meerdere dakkapellen deze uitsluitend in één horizontale lijn worden geplaatst;
 8. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het dakvlak gebruikt voor dakkapellen, dakramen en andere dakdoorbrekingen gezamenlijk.

Bestemmingsplan

6.2.2 Bouwen van bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. moeten binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' worden gebouwd;
- b. niet hoger dan:
 1. 5 m;
 2. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
 3. het hoofdgebouw.

6.2.3 Bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)

Voor het bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen) geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan hieronder is aangegeven:

Overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	Maximum bouwhoogte
erf- en terreinafscheidingen die worden geplaatst voor (het denkbeeldige verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw	1 m
erf- en terreinafscheidingen die worden geplaatst achter (het denkbeeldige verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw	2 m
vlaggenmasten, antennemasten	10 m
andere overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	3 m

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking inhoud hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [6.2.1](#) lid d voor het vergroten van de inhoud van een hoofdgebouw mits:

- a. de inhoud van het oorspronkelijke hoofdgebouw wordt vergroot tot een maximum van 800 m³;
- b. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins.

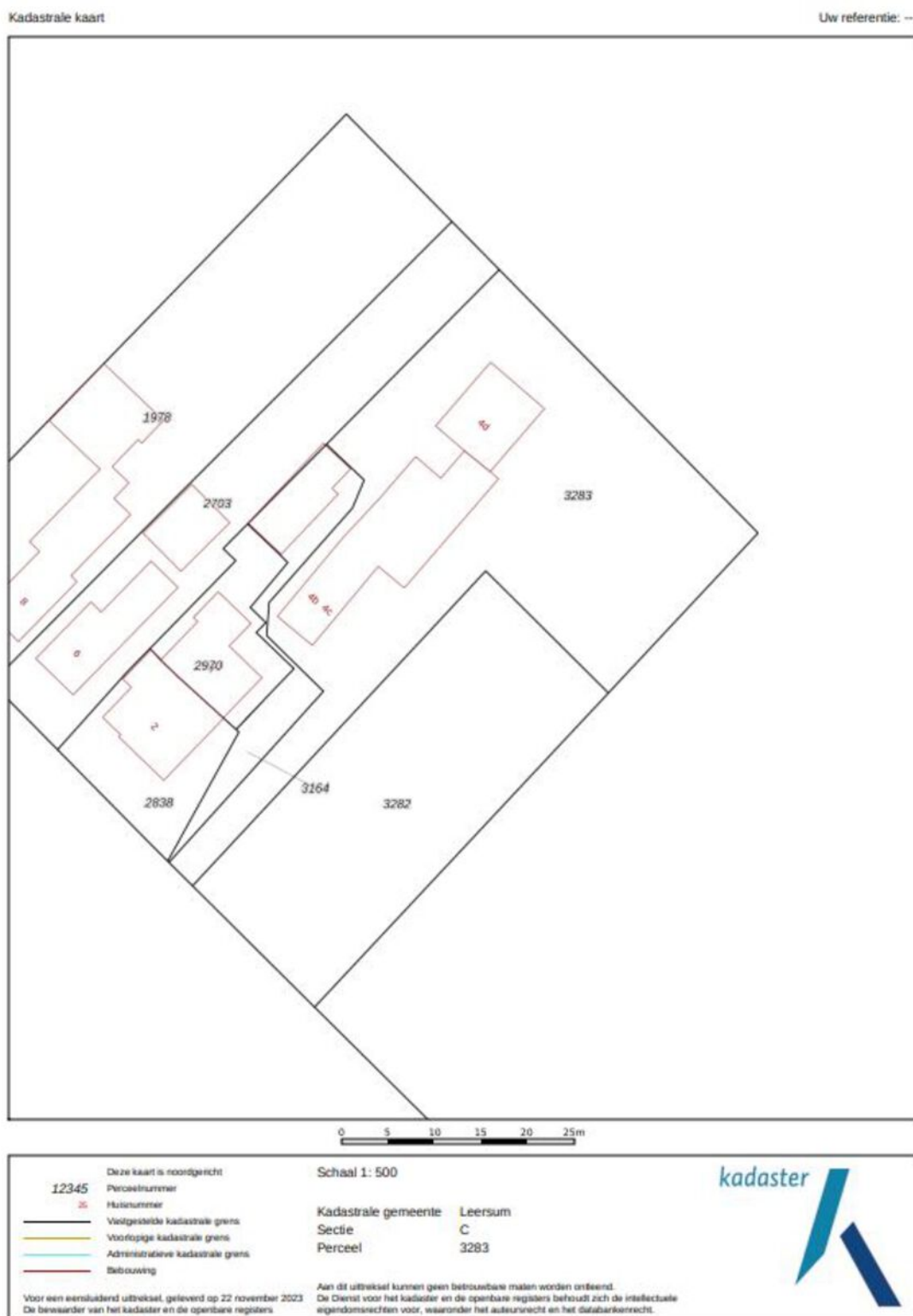
6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Uitoefening van een beroep- en/of bedrijf aan huis

Het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis is in overeenstemming met de woonfunctie, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. niet meer dan 40% van de totale bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief bijbehorende bouwwerken, voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- b. bij de uitoefening van een bedrijf aan huis alleen activiteiten worden uitgevoerd die genoemd worden in de bij deze regels behorende bijlage 'Bedrijf aan huis' en/of een internetwinkel zonder een afhaalbalie, showroom of andere fysieke bezoekmogelijkheid;
- c. geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten worden uitgeoefend, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van het betrokken beroep of bedrijf aan huis;
- d. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten mede door de bewoners worden uitgeoefend;
- e. de verkeersbelasting niet onevenredig toeneemt;
- f. in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is;
- g. buitenopslag ten behoeve van de activiteit niet is toegestaan.

Kadastrale kaart



Veelvoorkomende termen. We leggen ze voor u uit.

A Bieding

Direct na de bezichtiging een bod uitbrengen? Een bod bestaat uit een prijs in euro's die u wilt betalen voor de woning. Daarnaast bestaat een bieding ook uit een opleverdatum en eventuele voorbehouden. Op grond van één van deze voorbehouden kan een koper de koopovereenkomst ontbinden.

Voorbehoud van financiering

Bij het maken van een voorbehoud van financiering geeft u aan de woning te kopen, mits er een financiering bij een hypotheekverstrekker is geregeld. Dit voorbehoud kan voor een periode van een nader te bepalen periode gelden. U kunt ook een voorbehoud maken voor een kleiner deel van de koopsom.

Voorbehoud bouwkundige keuring

Bij het maken van een voorbehoud van bouwkundige keuring werkt de verkoper uiteraard mee aan de keuring. De koper is vrij in het kiezen van een keurder. Er wordt wel een termijn afgesproken tot wanneer u gebruik kunt maken van dit voorbehoud.

Voorbehoud verkoop eigen woning

Bij het maken van een voorbehoud verkoop eigen woning heeft de koper de mogelijkheid om binnen een afgesproken termijn zijn eigen woning te verkopen. Als er een bod is gedaan en er geen voorkeursrecht is gegeven aan een andere belangstellende, wordt uw bod in behandeling genomen. De verkoper kan overigens besluiten niet in te stemmen met de door u gestelde voorwaarden.

Is de woning verkocht als de vraagprijs wordt geboden?

Nee, de vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Pas als een bod door de verkoper wordt geaccepteerd, of als de bieder het tegenbod van de verkoper accepteert, is er een mondelinge koopovereenkomst. Na deze overeenstemming wordt er een schriftelijke koopovereenkomst opgesteld.

Biedlogboek

Het gebruik van een digitaal biedlogboek is bij verkoop van woningen verplicht. Als een woning definitief verkocht is, dan wordt het biedlogboek verstuurd naar alle bidders. Dat betekent dat een ieder die een bod heeft uitgebracht naderhand inzicht krijgt in alle andere biedingen. Hierdoor wordt het koopproces transparant voor iedereen.

B In onderhandeling

De makelaar gaat uw bod met de verkoper bespreken. U bent pas 'in onderhandeling' als de verkopende partij reageert op uw voorstel door het doen van een tegenbod. Vervolgens wordt er met u of uw aankoopmakelaar verder onderhandeld, totdat er over de prijs en alle voorwaarden overeenstemming is bereikt.



is bereikt. Stel dat er meerdere partijen interesse tonen, dan worden zij in de gelegenheid gesteld om eenmalig een eindvoorstel neer te leggen. U wordt als eerste kandidaat dan ook verzocht om uw eindvoorstel in te dienen. U bent hiertoe uiteraard niet verplicht. De verkoper beslist uiteindelijk wie hij de woning gunt. Is er geen overeenstemming bereikt? Dan wordt de onderhandeling afgebroken en is de makelaar vrij om met andere partijen in onderhandeling te gaan.

C Verkoop bij inschrijving

Wanneer er veel belangstelling is voor een woning, kan in overleg met de verkoper besloten worden om de woning te verkopen via inschrijving. Dit zal de makelaar aangeven op het moment dat iemand een bod wil doen. Alle geïnteresseerden krijgen een gelijke kans en mogen voor een bepaalde datum/tijdstip een bod uitbrengen.

Wordt een bod besproken met andere bidders?

Dit zal nooit gebeuren. Biedingen worden door de makelaar alleen besproken met de verkoper. Er wordt ook niet onderhandeld over biedingen. Moet de verkoper het hoogste bod accepteren? Nee, als het hoogste bod voor de verkoper niet acceptabel is, kan hij beslissen om het niet te verkopen. Ook kan een verkoper bijvoorbeeld een bod zonder voorbehouden (voorbehoud van financiering, bouwkundige keuring, verkoop eigen woning) accepteren dat lager is dan een bod met voorbehouden.

Wanneer is er sprake van een overeenkomst?

Als een particulier een woning koopt om zelf te gaan bewonen komt er een koopovereenkomst tot stand als alle betrokken partijen de koopovereenkomst getekend hebben. Wanneer een zakelijke koper of belegger een woning koopt, is een mondelinge overeenkomst al een koopovereenkomst.

D De koopovereenkomst

Op het moment dat de onderhandelingen zijn afgerond en er overeenstemming is bereikt, worden de afspraken tussen de verkoper en koper vastgelegd in een koopovereenkomst. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een standaard NVM-model koopovereenkomst. Alle mondelinge afspraken zijn hierin schriftelijk vastgelegd. Zodra alle partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, zal de koopover-



//

“Hebt u vragen over bepaalde termen of de gang van zaken? Eén van onze makelaars of secretaresses legt het u graag uit.”

Jan Westeneng

eenkomst naar de notaris worden verzonden. Aan de hand van onder andere de koopovereenkomst zal de notaris de akte van levering opmaken.

Bijkomende kosten: kosten koper

Bij het kopen van een bestaande woning krijgt u meestal te maken met een aantal bijkomende kosten, zoals overdrachtsbelasting en notariskosten (voor onder meer het passeren van de akte van levering en hypotheekakte). Deze bijkomende kosten voldoet de koper. Bij het kopen van een nieuwbouwwoning zijn de meeste bijkomende kosten voor rekening van de verkoper. Bijvoorbeeld de overdrachtsbelasting en notariskosten (voor onder meer het passeren van de akte van levering). Kosten van de eventuele hypotheekakte zijn wel voor rekening van de koper.

Aanvullend zijn er nog kosten die betrekking hebben op de financiering, zoals afsluitprovisie, taxatiekosten, kosten voor een hypotheekakte en eventueel Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Een voordeel is dat deze financieringskosten over het algemeen aftrekbaar zijn voor de inkomstenbelasting.

Waarborgsom of bankgarantie

Het is gebruikelijk dat een koper enige tijd na het tot stand komen van de koopovereenkomst een waarborgsom stort op de rekening van de notaris. De waarborgsom bedraagt 10% van de overeengekomen koopsom. De waarborgsom wordt vaak vervangen door het stellen van een bankgarantie. Dit is een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze garantieverklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen, voortvloeiende uit de koopakte, zal nakomen voor het bedrag dat genoemd is.

E Onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke meldingsplicht. Hij/zij heeft de plicht om eventuele gebreken te melden. Denk bijvoorbeeld aan de bouwkundige staat van het pand of de fundering. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar niets over melden. Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om onder andere de staat van de woning en de bestemmingsplanmogelijkheden te onderzoeken.

Ouderdomsclausule

Een oudere woning heeft niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouwwoning. Door oudere bouwmaterialen en andere eisen in de betreffende bouwperiode kan het zijn dat de woning bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd is dan een moderne woning. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning.

Niet-bewonersclausule/eigenarenclausule

Het is mogelijk dat een verkoper niet (recent) in de woning gewoond heeft. Denk aan een erfgenaam of een belegger. De verkoper kan dan niet alles van de woning weten. Zaken die pas bij het bewonen aan het licht komen kan de verkoper dus ook niet melden.

F De overdracht

Enige tijd voor de overdrachtsdatum ontvangt u van de notaris een uitnodiging voor de afwikkeling en ondertekening van de leveringsakte. Hierdoor vindt de eigendomsoverdracht plaats. Voorafgaand aan de overdracht vindt er een inspectie plaats van de woning. Als er een hypotheek op de woning gevestigd

Uw toekomstig woonplezier. Daar doen we het voor.

Bij Westeneng genieten we er van als we mogen bijdragen aan het woonplezier van mensen. Daar zetten we ons graag voor in. Zeker, soms is het makkelijk. Als u snel de juiste woning vindt, en u kunt een goed bod doen dat wordt geaccepteerd, komt uw volgende adres al gauw in beeld. Het kan ook zijn dat we samen met u een intensieve zoektocht beginnen naar de

woning die aan al uw wensen voldoet. Of dat we u begeleiden in een spannende onderhandeling. Misschien kunnen wij u attenderen op de uitstekende verbouwingsmogelijkheden van een woning. Kortom: we voelen ons nauw betrokken bij u, en genieten van het persoonlijke contact dat dit oplevert. Dat mag u gerust een 'familietrekje' noemen van ons héle team.



Westeneng.
Altijd actief.



Thuis in Barneveld en omgeving

- Al meer dan 60 jaar zijn we actief in Barneveld en wijde omgeving. We kennen deze regio op ons duimpje.
- Vertrouwen is een kernwaarde van ons familiebedrijf. We zijn er zuinig op. Ons eenvoudige motto is: eerlijk duurt het langst.
- Altijd actief. Dát is ons karakter. We mogen dan veel ervaring hebben, elke dag gaan we op zoek naar nieuwe kansen.
- Ons hele team is erop ingericht u maximaal te ondersteunen. Van makelaar tot secretaresse: iedereen is ter zake kundig en u graag van dienst.

//

“Bij een eerste bezichtiging draait het echt om úw gevoel: kan deze woning uw thuis worden? Dat thuisgevoel, daar ben ik altijd naar op zoek!”

Jan Westeneng

We hebben misschien al een koper voor úw woning...

Zullen we u helpen uw eigen woning te verkopen? In onze Woningmatch database hebben we de gegevens van duizenden mensen die actief op zoek zijn naar een woning. Grote kans dus dat u hiermee snel de ideale koper vindt. We vertellen u daar graag meer over.



Geïnteresseerd? Wij helpen u graag!

Openingstijden:

Maandag t/m vrijdag: 08:00 - 12:30 en 13:00 - 17:00 uur
's Avonds en zaterdagochtend: op afspraak. Zondags gesloten.

Uw contactpersoon is buiten kantoortijden (18:30 - 22:00 uur) op onderstaande nummer(s) bereikbaar:



Jan Westeneng
Woningmakelaar
06 - 51519541



Henk Westeneng
Woningmakelaar/Taxateur
06 - 24870518



Daan de Waard
Vastgoedadviseur
06 - 45295048



We zijn ook
snel bereikbaar via
WhatsApp:
0342 415 589

Thorbeckelaan 18, Barneveld
0342 415 589

info@westeneng.nl
www.westeneng.nl



westeneng
altijd actief