

Brochure



Realiseer jouw droomhuis in het prachtige Gendt!

Het realiseren van een eigen droomhuis is de wens van velen. Deze droom kan nu werkelijkheid worden. Als het gaat om het bouwen van een huis, is de locatie allesbepalend. Dit is een keuze die je in principe maar één keer maakt. Laat ons je vertellen waarom Gendt de perfecte plek is voor jouw nieuwe thuis.

De ideale locatie.

Centraal gelegen in het knooppunt Arnhem – Nijmegen, biedt Gendt de perfecte balans tussen vrijheid en bereikbaarheid. Je woont hier vrij, maar nooit afgelegen. Binnen no time ben je in de levendige steden Arnhem en Nijmegen, met al hun voorzieningen en culturele hoogtepunten. Toch geniet je in Gendt van de rust en ruimte van het platteland.

De gemeenschap van Gendt.

Vraag de bewoners van Gendt naar hun woonervaring, en ze zullen het unaniem beamen: er is eigenlijk geen fijnere plaats om te wonen. De gezellige gemeenschap, de groene omgeving, en de uitstekende voorzieningen maken Gendt tot de ideale vestigingsplaats voor gezinnen, stellen, en iedereen die op zoek is naar een harmonieuze woonomgeving.

Jouw Droom, jouw Huis.

Stel je zich eens voor: een huis dat volledig voldoet aan jouw wensen en eisen, op een plek die alles biedt wat je nodig hebt. In Gendt kunt je die droom verwezenlijken. Aan de rand van de bebouwde kom op de grens met de woonkern Doornenburg en nabij natuurgebieden is op een prachtige plek recentelijk het bestemmingsplan gewijzigd waarmee vier ruime bouwkvavels zijn gecreëerd.

Deze bouwkvavels zijn gesitueerd aan een (door de verkoper nog aan te leggen) privé weg en een landschappelijk (nog in te richten) weiland met inheemse bomen en beplantingen. Zonder meer een unieke locatie. Hier ligt de toekomst open om jouw droom te verwezenlijken in het hart van Gelderland!

Voor een goed beeld van de locatie, het bestemmingsplan en de bouwkvavels; bekijk dan de bijgevoegde video, de foto's en het inrichtingsplan. Voor vragen en aanvullende informatie, neem dan contact op met de verkopende makelaar.

Specificaties.

Oppervlakte en koopprijs:

***Perceel 1: Oppervlakte: circa 2.106 m². Koopsom: € 485.000,- vrij op naam;**

***Perceel 2: Oppervlakte: circa 1.963 m². Koopsom: € 475.000,- vrij op naam;**

***Perceel 3: Oppervlakte: circa 1.961 m². Koopsom: € 475.000,- vrij op naam;**

***Perceel 4: Oppervlakte: circa 2.145 m². Koopsom: € 485.000,- vrij op naam.**

Vrij op naam: koopprijs inclusief omzetbelasting/overdrachtsbelasting en notariskosten voor de eigendomsoverdracht.

BESTEMMINGSPLAN:

Het bestemmingsplan is op 02 februari 2023 onherroepelijk vastgesteld. De bestemmingen van de percelen zijn “wonen” met een (klein) gedeelte als “agrarisch met waarden - Oeverwallen”.

De kavels afzonderlijk mogen bebouwd worden met een vrijstaand woonhuis van 850 m³ en een bijgebouw van maximaal 75 m² en dienen (gedeeltelijk) afgeschermd te worden met een struweel. In overleg met de gemeente is reeds een inrichtingsplan opgesteld. Ieder bouwvlak beslaat een oppervlakte van circa 400 m².

Nadere informatie omtrent de bouwregels kun je vinden op het “omgevingsloket” onder het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard, Molenstraat en Kruisstraat 25 Gendt”.

OPLEVERING:

De kavels worden door verkoper ingemeten opgeleverd. Bodem- en overige onderzoeken zijn reeds uitgevoerd ten tijde van de bestemmingsplanwijziging.

Koper dient zelf zorg te dragen voor de navolgende zaken, te weten:

- aansluiting nutsvoorzieningen;
- aansluiting gemeentelijke riolering;
- aanvraag omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning);
- terreininrichting en tuinaanleg.

BIJZONDERHEDEN:

Vrije keuze in aannemer en architect.

AANVAARDING:

In overleg. Desgewenst is een spoedige oplevering mogelijk.

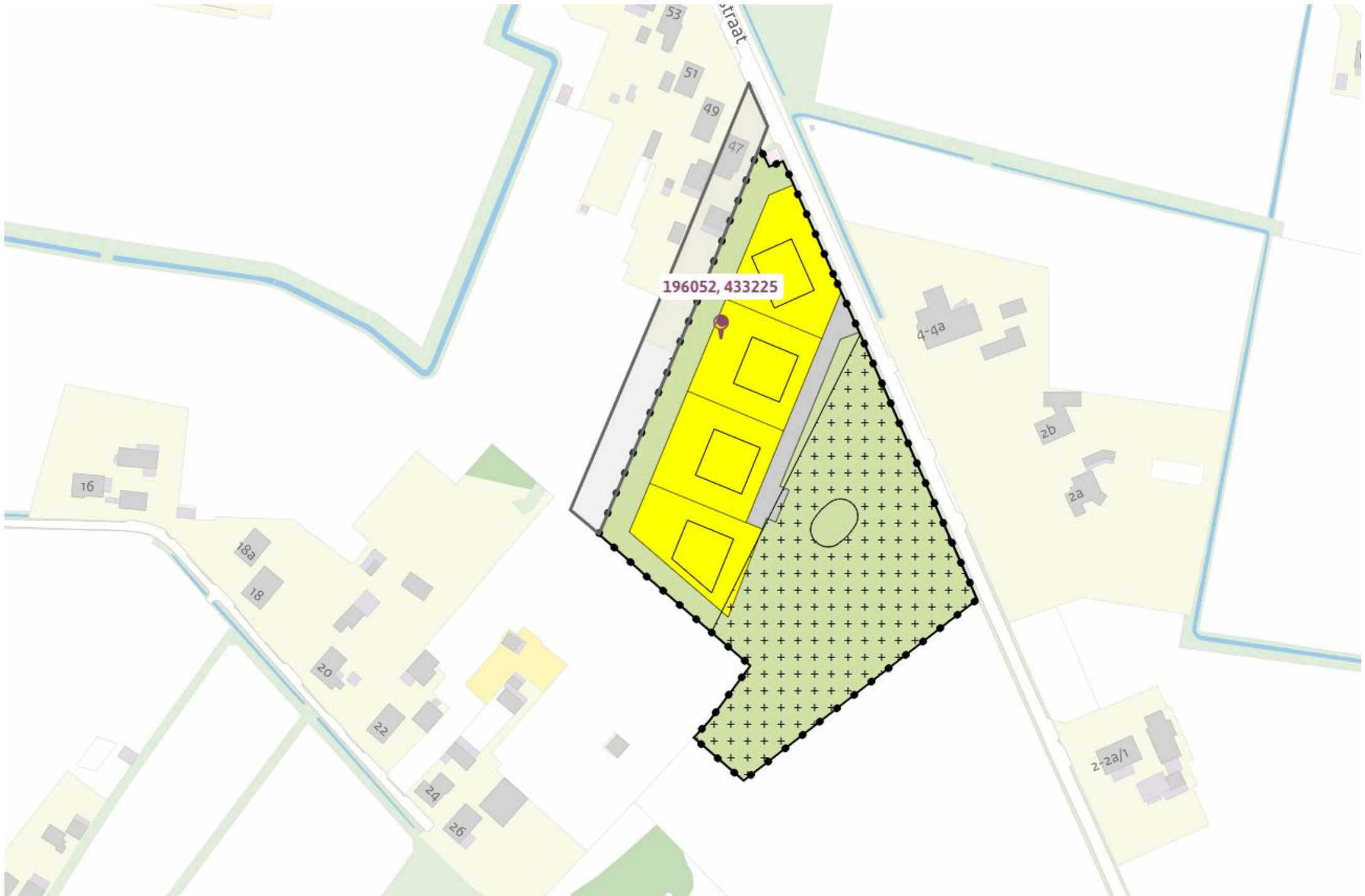
BEZICHTIGING:

Voor een fraai overzicht van de omgeving, bekijk dan de bijgevoegde drone video.

Bezichtigingen van de percelen ter plaatse graag na afspraak met de verkopende makelaar of de eigenaar;

INFORMATIE:

Voor vragen of aanvullende informatie: Klarenbeek Vastgoed, telefoon: 0481 – 48 31 22 of info@klarenbeekvastgoed.nl



- **Regels**

-
- **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

-
-
- **Artikel 5 Wonen**

Toelichting bekijken

- **5.1 Bestemmingsomschrijving**

- **5.1.1 Algemeen**

De voor **Wonen** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal één woning per bestemmingsvlak;
- b. niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
 1. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m², dan wel het groter bestaand vloeroppervlak, mag worden gebruikt voor de activiteit;
 2. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 4. er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten mag plaatsvinden met dien verstande dat horeca niet is toegestaan;
 5. het betreft een activiteit die is opgenomen in milieucategorie 1 of 2, zoals opgenomen in [Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten](#) alsmede vergelijkbare activiteiten die via een omgevingsvergunning als opgenomen in **5.4.1** kunnen worden toegestaan;
- c. de bestaande publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, met dien verstande dat nieuwe publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in **5.4.2**;
- d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingswegen en paden, tuinen en erven en groenvoorzieningen.

- **5.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving**

- **a Voorwaardelijke verplichting nieuwe woning**

Het gebruik van de in aanduiding 'bouwvlak' nieuw te realiseren woningen en de bijbehorende bijgebouwen is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de landschappelijke inpassing, als bedoeld in [3.1.1](#) onder c, dient te bestaan uit inheemse plantsoorten, en dient binnen 2 jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de eerste nieuwe woning en bijbehorende gebouwen gerealiseerd te zijn en in stand te worden gehouden conform het in [Bijlage 2 Landschappelijke inpassing](#) opgenomen inrichtingsplan;
2. er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd, waarbij voldaan moet worden aan de Nota Parkeernormen Lingewaard 2020. De parkeerplaatsen moeten na realisatie in stand worden gehouden. Indien na vaststelling van dit bestemmingsplan een nieuwe parkeernota wordt vastgesteld, gelden de nieuwe parkeernormen;
3. de nieuwe woningen mogen uitsluitend in gebruik worden genomen indien en voorzover de vollegrondsfruitteelt op de gronden gelegen binnen het plangebied met de bestemming [Agrarisch metwaarden - Oeverwallen](#), is beëindigd en de fruitbomen zijn verwijderd.

▪

▪ **5.2 Bouwregels**

▪ **5.2.1 Algemeen**

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

▪ **5.2.2 Gebouwen en overkappingen algemeen**

Voor gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen in de vorm van een woning zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- c. overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd gelijk met de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw of daar achter.

▪

▪ **5.2.3 Hoofdgebouwen**

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. goothoogte is maximaal 4,5 m;
- b. bouwhoogte is maximaal 9 m;
- c. inhoud van een woning is maximaal 850 m³.

▪

▪ **5.2.4 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen**

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bestemmingsvlak;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt per woning maximaal 75 m²;

- c. de inhoud van aan- en uitbouwen tellen mee bij de inhoud van de woning als opgenomen in 5.2.3;
- d. goothoogte maximaal 3,5 m;
- e. bouwhoogte maximaal 5 m;
- f. de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 25 m.

- **5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c. een overkappingen is uitsluitend ten behoeve van een woning toegestaan. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 m en de bebouwde oppervlakte maximaal 30 m²;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

- **5.3 Specifieke gebruiksregels**

- **5.3.1 Strijdig gebruik**

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen, het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. een publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

- **5.4 Afwijken van de gebruiksregels**

- **5.4.1 Vergelijkbare niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1.1 onder b sub 5, teneinde bedrijfsactiviteiten toe te staan, die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met de in 5.1.1 onder b sub 5 toegestane bedrijfsactiviteiten, mits:

- a. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft;
- b. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- c. omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige.

- **5.4.2 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 5.1.1 onder c voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m² gebruikt voor de activiteit;
- b. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent is tevens de bewoner van de woning;
- c. er vinden geen activiteiten plaats die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- d. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

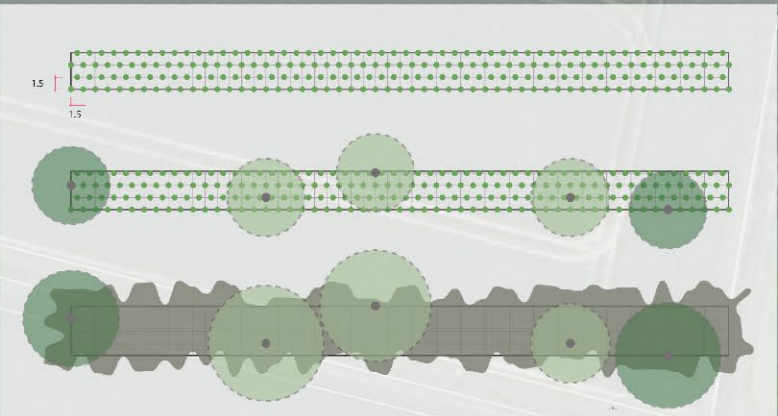
▪

▪ **5.4.3 Recreatieve activiteiten**

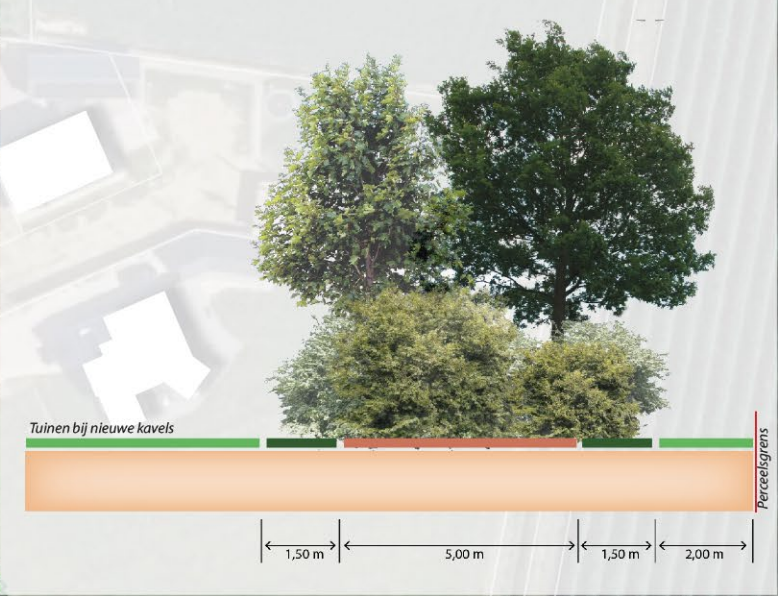
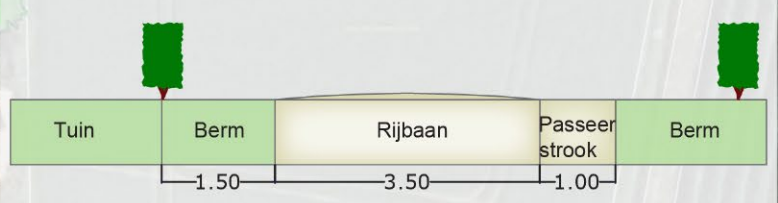
Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 5.1.1 voor het toestaan van recreatieve activiteiten in de vorm van:

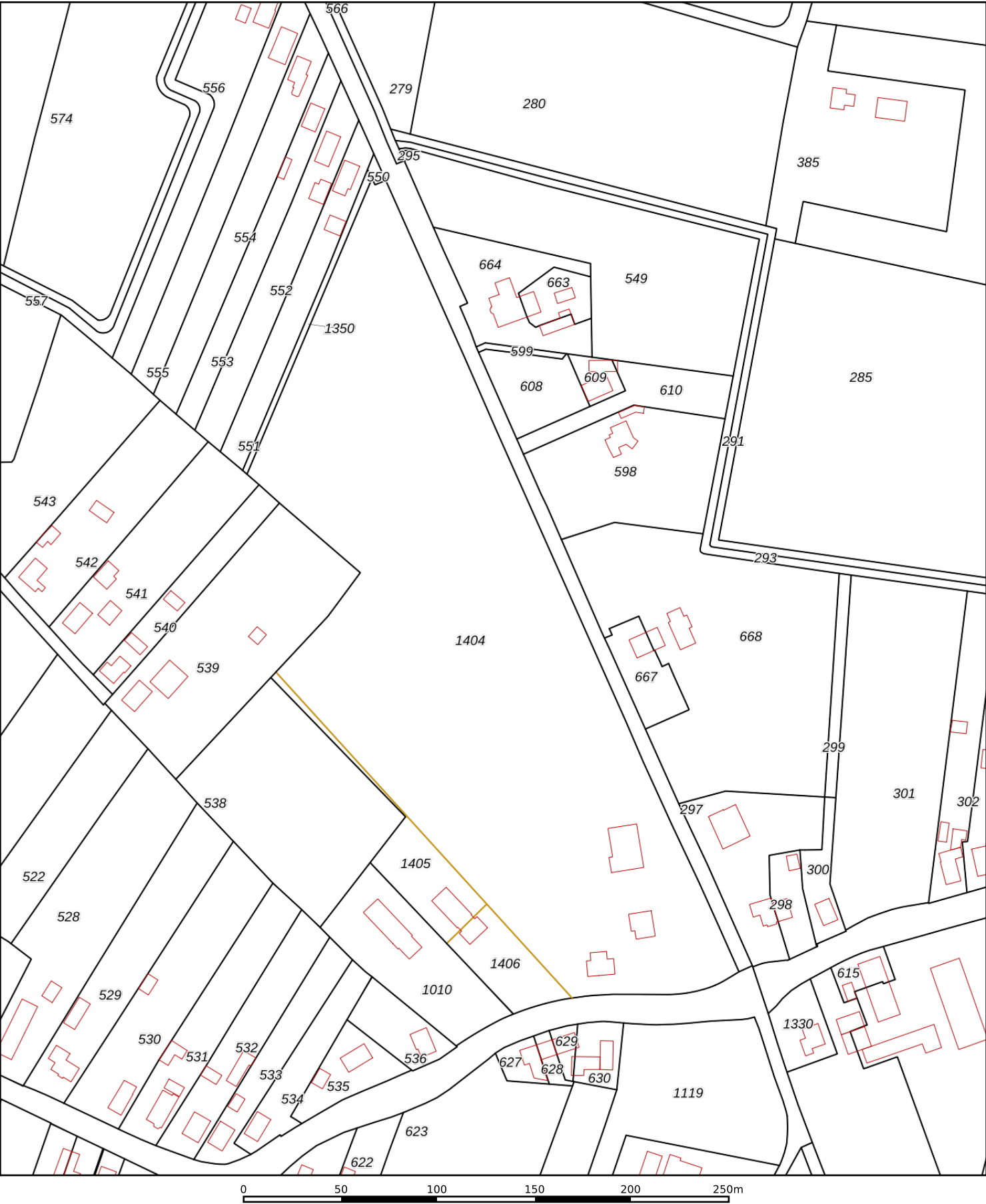
- a. kleinschalig kampeerterrein, mits:
 - 1. de afstand tot de bouwperceelgrens van het dichtstbijzijnde ander (kleinschalig) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
 - 2. de afstand tot de bouwperceelgrens van gronden met een (bedrijfs)woning van derden minimaal 50 m bedraagt;
 - 3. de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
 - 4. indien het gestelde onder 3 niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen met een maximale oppervlakte van 50 m², wordt opgericht binnen het bestemmingsvlak;
 - 5. de ontwikkeling van het kampeerterrein draagt bij aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit;
 - 6. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 - 7. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 8. kamperen is uitsluitend toegestaan van 15 maart en 31 oktober;
 - 9. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

10. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waaronder dat een minimale afstand tot vollegrondsfruit- en boomteelt zonder kas moet worden aangehouden;
- b. bed & breakfast, mits:
1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 2. gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen en maximaal 10 bedden;
 3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c. groepsaccommodatie, mits:
1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 2. de oppervlakte maximaal 350 m² bedraagt;
 3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 4. de brandweer is gehoord omtrent de brandveiligheid;
 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d. kleinschalig 'boerderijterras', mits:
1. ten behoeve van het boerderijterras mag maximaal 50 m² binnenruimte en 50 m² buitenruimte worden gebruikt met dien verstande dat voor de binnenruimte uitsluitend de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing, mag worden gebruikt;
 2. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 3. er sprake is van een landschappelijke inpassing van de buitenruimte;
 4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- Bij een combinatie van omgevingsvergunning uit artikel 5.4.3 onder a en b geldt de hoogste toegestane vloeroppervlakte als totaal toegestaan maximum.



Struweel 1.5 m plantafstand in de rij, 1.5 m tussen de rijen.
Iedere tweede rij staat op een halve plantafstand.
Groepsgewijs gemengd in groepen van maximaal 8 stk.
Bomen maat: 16/18, wildverband





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2600

Kadastrale gemeente Gendt

Sectie E

Perceel 1404

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 mei 2024

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.

Je gaat een uitdaging aan waar veel bij komt kijken. Niet alles is zomaar geregeld. Het begint natuurlijk met de juiste kavel en het juiste bouwplan. Wat wil je precies? Waar moet je zijn? Welke stappen moet je vervolgens zetten? Wij helpen je hier op weg.

ORIËNTEREN

In deze brochure vind je veel informatie over de aangeboden kavels, de regels en randvoorwaarden. Via de makelaar kun je eventueel nadere informatie ontvangen.

ADVIES INWINNEN

Zelfbouw betekent veel vrijheid maar ook veel verantwoordelijkheid. In de oriëntatiefase adviseren wij je al zo veel mogelijk gesprekken te voeren om jouw wensen en jouw bouwplan compleet te maken. Bijvoorbeeld met een aannemer of architect. Het is ook de tijd om jouw plannen met een financieel adviseur te bespreken voor een eventuele hypotheek.

INSCHRIJVEN

Heeft een van de kavels jouw interesse en zijn jouw plannen al wat concreter? Stuur dan een e-mail naar: info@klarenbeekvastgoed.nl met het kavelnummer waarvoor interesse bestaat, jouw adresgegevens en telefoonnummer(s) waaronder je bereikbaar bent. Je ontvangt direct hierna een bevestiging van jouw bericht.

TOEWIJZING BOUWKAVELS

Bij de toewijzing van de kavels behoudt de verkoper zich het recht van gunning voor. Bij de selectie kan het van belang zijn of je een financiële check hebt gedaan. Daarmee laat je aan ons zien dat je de kavel (en de bouw van de woning) kunt financieren of betaalt met eigen middelen. Dit kun je ons laten weten door een brief van jouw hypotheekverstrekker of financieel adviseur (hypotheekverklaring) mee te sturen met jouw e-mail.

OPTIE & OPTIEVERGOEDING

Na de toewijzing krijg je via e-mail of telefoon een bericht of de kavel aan jou is toegewezen. Je hebt dan een optie op die kavel (een reservering).

Na de toewijzing word je uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek om de kavel te bespreken. Tijdens dit gesprek wordt het project en de kavel toegelicht en is er alle gelegenheid om vragen te stellen. Vervolgens krijg je 2 weken de gelegenheid om de stukken te bestuderen en te beslissen om daadwerkelijk over te gaan tot aankoop van de kavel. Als je de kavel wilt kopen, onderteken je de koopovereenkomst en betaal je een optievergoeding van 1% van de koopsom.

Vanaf moment van ondertekening heb je een periode van 12 weken waarin je de gesloten koopovereenkomst kunt ontbinden als je de benodigde financiering niet hebt kunnen krijgen of als je geen akkoord op een (voorlopig) schetsplan hebt kunnen krijgen. Als de overeenkomst niet door jou wordt ontbonden, zal de betaalde optievergoeding in mindering worden gebracht op de koopprijs. Als de overeenkomst wel door jou wordt ontbonden, ben je de betaalde optievergoeding kwijt.

Na deze periode van totaal 14 weken kun je om een verlenging van de ontbindingstermijn vragen van maximaal 16 weken. Dit kan bijvoorbeeld nodig zijn als je voor de verkrijging van de financiering een omgevingsvergunning nodig hebt. In dit geval betaal je een (grond)rentevergoeding van 5% van de koopprijs op jaarbasis over deze periode van verlenging. Deze vergoeding wordt niet met de koopsom verrekend. Voor verlenging is toestemming nodig van de verkoper.

KOSTEN

Na ondertekening van de koopovereenkomst betaal je een optievergoeding van 1% van de kavelprijs. In de kavelprijs zitten de kosten van de leveringsakte van notaris en inschrijving in het kadaster inbegrepen. De kosten voor een eventuele hypotheekakte en de en inschrijving in het kadaster komen voor jouw rekening. De bouw kavels zijn (nagenoeg) bouwrijp. Aansluiting van jouw woning op de nutsvoorzieningen, komen voor jouw rekening.

OMGEVINGSVERGUNNING

Binnen 12 weken na ondertekening van de koopovereenkomst moet je de omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) aanvragen. Dit kun je doen via het digitaal loket www.omgevingsloket.nl. Jouw architect of bouwkundig adviseur kan je zeker bij het doorlopen van deze procedure ondersteunen. Een voorspoedige doorlopen procedure duurt toch al minimaal acht weken. Pas zes weken na het verlenen van de omgevingsvergunning wordt deze onherroepelijk. Dat is het geval wanneer hiertegen geen bezwaar wordt ingediend.

Voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor de bouw van jouw woning zijn legeskosten verschuldigd.

LEVERING GROND EN START BOUW

De notariële levering van de kavel zal plaatsvinden binnen 2 weken nadat jouw ontbindende voorwaarden zijn vervallen. Vooraf stelt de notaris een akte van levering op en stuurt die voor een laatste controle naar jou en de verkoper. Na de formele levering ben je officieel eigenaar van het kavel en daarna mag je met de voorbereidingen van de bouw van jouw woning starten.

INTERESSE?

Henri Klarenbeek van Klarenbeek Vastgoed vertelt je graag meer.

Maak een afspraak of bel voor vragen met:

- Klarenbeek Vastgoed via: 0481 – 48 31 22
- of mail naar: info@klarenbeekvastgoed.nl