



Prospectus

Spijkse Kweldijk 39b, Spijk

Riante bouwkaavel

€ 695.000,- k.k.

van **Ekeren
Kuiper**

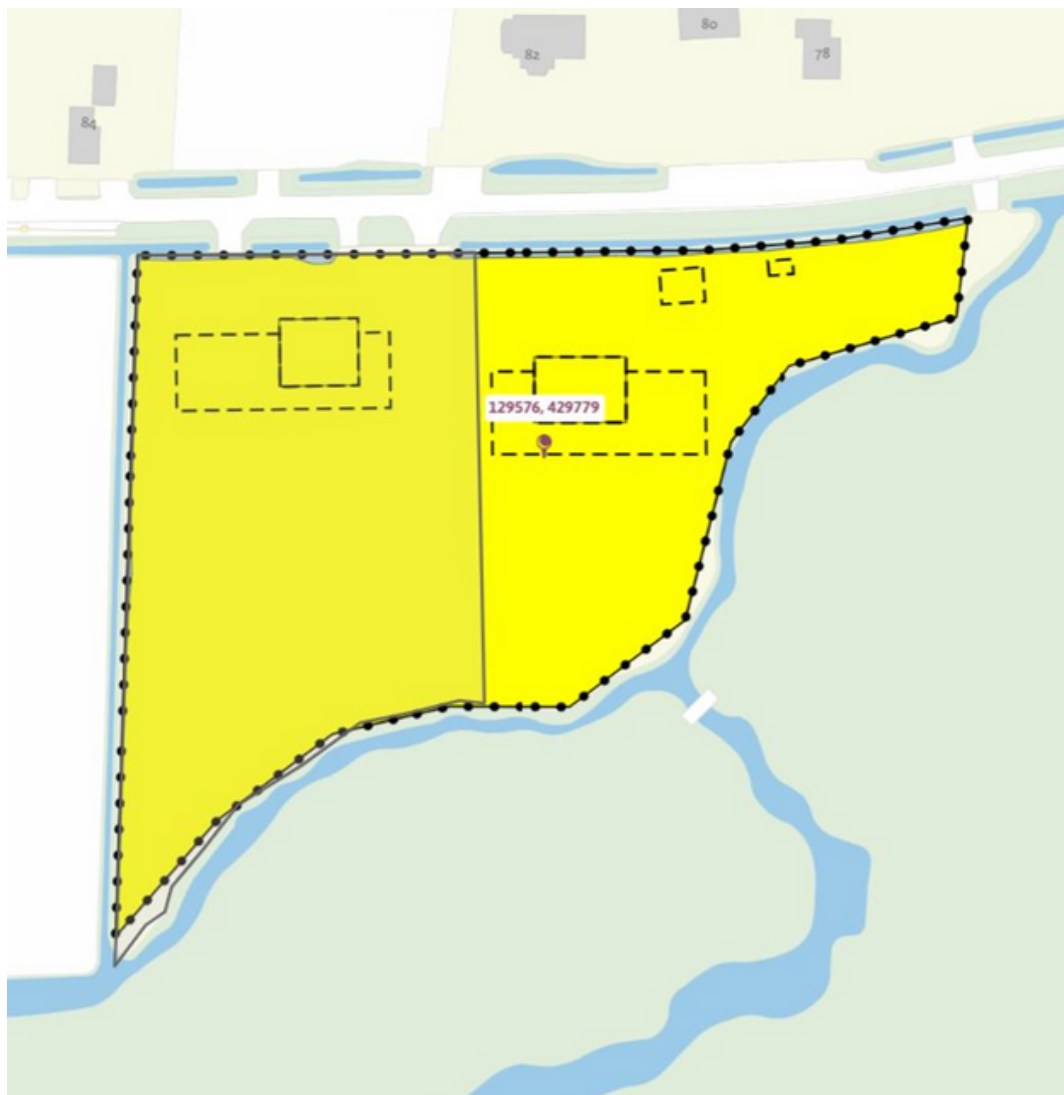


Introductie

Bedankt voor de getoonde interesse in de kavel aan de Spijkse Kweldijk 39b te Spijk. In deze prospectus introduceren we de kavel en duiden we de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan.

Bij verdergaande interesse adviseren wij u ook de overige bijlagen uitvoerig door te nemen en/of te bespreken met uw architect en/of aannemer.

Graag nodigen wij u uit voor een (telefonisch) gesprek met één van onze nieuwbouwmakelaars om uw eventuele vragen te beantwoorden, referentiebeelden te bespreken en het proces toe te lichten.



De ligging

In het prachtige rivierenlandschap van Spijk, direct aan de Spijkse Kweldijk, ligt deze uitzonderlijk ruime kavel. Hier geniet je van een unieke combinatie van rust, ruimte en een uitstekende bereikbaarheid. Op korte afstand bevindt zich de vestingstad Gorinchem met al haar voorzieningen. Ook dorpen als Arkel, Heukelum en Vuren zijn binnen enkele minuten te bereiken.

Spijk ligt op korte afstand van belangrijke uitvalswegen, zoals de A15 en de A2, waardoor steden als Gorinchem, Tiel en Utrecht vlot te bereiken zijn. Ook via de N322 is er een goede verbinding richting Zaltbommel en de omliggende dorpen.

Aan de zuid- en oostkant van het plangebied bevindt zich een golfpark "The Dutch". De westkant is begrensd door het landelijke agrarische gebied en het dorp Spijk. De noordelijke grens wordt begrensd door de Spijkse Kweldijk.

De Spijkse Kweldijk ligt midden in het karakteristieke rivierenlandschap, met kronkelende dijken, uiterwaarden en waterrijke natuurgebieden. Talloze fiets- en wandelroutes doorkruisen de omgeving, waardoor natuurliefhebbers hier volop kunnen genieten. De directe omgeving wordt gekenmerkt door het typisch Hollandse landschap met rivierarmen, graslanden en historische boerderijen. Een landschap dat nooit verveelt en waarin jij jouw droomhuis kunt realiseren!



Locatiebeelden



Locatiebeelden



Locatiebeelden



Locatiebeelden



Het bouwperceel is kadastraal bekend als gemeente Vuren, sectie O, nummer 751 ter grootte van 5.765 m².



Metrages bouwkaavel



Bestemmingsplan

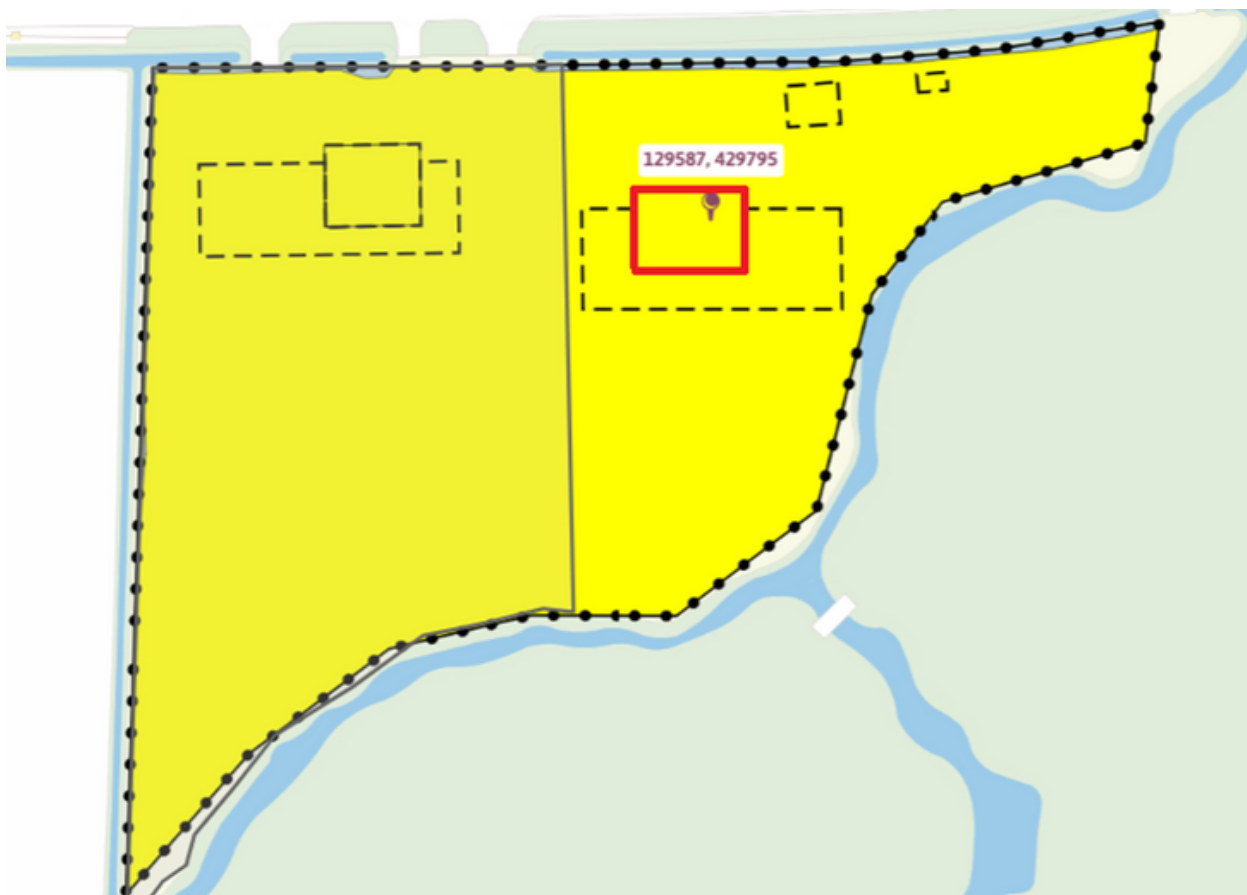
Voor het perceel aan de Spijkse Kweldijk 39b in Spijk is op 7 maart 2013 een bestemmingsplan vastgesteld. De bestemming van het kavel is wonen.

Een aantal belangrijke punten uit het bestemmingsplan:

Hoofdgebouw (Wonen – 1):

- Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, zie het rode kader in de onderstaande afbeelding.
- Op perceel, kadastraal bekend gemeente Vuren, sectie O, nummer 751, is één woning toegestaan.
- De inhoud van het woonhuis mag maximaal 750 m³ bedragen, waarbij de kelder en de bijgebouwen niet meetellen.
- De maximum bouwhoogte bedraagt 8,5 meter.
- De maximum goothoogte bedraagt 6 meter.
- De dakhelling bedraagt minimaal 30 graden en maximaal 60 graden.
- Het peil van de woning zal op circa 1,5 meter boven het huidige maaiveld komen.
- Uit het bestemmingsplan d.d. 07-03-2013 blijkt dat er een kelder onder het hoofdgebouw gerealiseerd mag worden.
- Het hogere peil van de woning zorgt voor een passende ruimtelijke overgang van de bebouwing aan de Spijkse Kweldijk naar de aangrenzende golfbaan.

Het bouwvlak van het hoofdgebouw bevindt zich in het rode kader



Bestemmingsplan

Bijgebouw (Wonen – 1):

- De bijgebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak en binnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd, zie het rode kader in de onderstaande afbeelding.
- Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt onder meer dat de totale oppervlakte hiervan maximaal 100 m² per kavel mag zijn.
- De maximum bouwhoogte bedraagt 5 meter.
- De maximum goothoogte bedraagt 3 meter.

Het bouwvlak van het hoofdgebouw bevindt zich in het rode kader



- In de Welstandsnota zijn geen specifieke kaders qua architectuur opgenomen. Het voorgenomen ontwerp zal in overleg met de gemeente West-Betuwe afgestemd moeten worden.
- Het perceel is omgeven door watergangen (secundaire wateren of B-wateren). Dit houdt voor koper een onderhoudsverplichting van deze watergangen in, overeenkomstig de geldende keur van het waterschap.
- Middels een erfdienstbaarheid heeft verkopende partij een afspraak met 'The Dutch', dat maximaal vier keer per kalenderjaar het onderhoud van de watergangen aan de achterzijde van het perceel voor rekening, risico en uitvoering voor hen is. In bijlage 18 is het bewijs van de erfdienstbaarheid toegevoegd.
- De koper dient binnen vier (4) maanden na ondertekening van deze overeenkomst een volledige en ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning te hebben ingediend.
- De koper dient binnen zes (6) maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning te starten met de bouw van de woning.
- De koper dient binnen achttien (18) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden een opstal te stichten conform de uitgangspunten van de omgevingsvergunning en deze te voltooien.
- Verkoper verklaart dat de benodigde nutsvoorzieningen aanwezig zijn op het verkochte. Verkoper zal voor zijn naastgelegen eigen woning nieuwe nutsaansluitingen aanvragen. Zolang deze nog niet zijn aangelegd, heeft verkoper het recht om tevens gebruik te maken van de nutsvoorzieningen die aanwezig zijn op het verkochte voor de duur van een nader overeen te komen termijn. Voor rekening van verkoper zullen in dit geval tussenmeters worden geplaatst, zodat partijen de kosten op basis van werkelijk gebruik kunnen verrekenen.
- De koper is verplicht mee te werken aan het vestigen van de nodige zakelijke rechten indien de gemeente en/of de nutsbedrijven dat verzoeken.
- In de leveringsakte zal een onherroepelijke volmacht worden opgenomen tot het verlenen van medewerking aan het vestigen van zakelijke rechten ten behoeve van de nutsbedrijven (bijv. Eneco, KPN, Waterbedrijf, de gemeente e.d.). Deze volmacht zal gelden tot twee (2) jaar na voltooiing/oplevering van het te realiseren woonhuis.
- De op het verkochte aanwezige opstallen zullen in stand blijven. De kosten voor en de uitvoering van de sloop zijn voor rekening en risico van kopende partij.
- De kavel wordt verkocht als zijnde kosten koper, dit betekent dat er o.a. overdrachtsbelasting van toepassing is. De overdrachtsbelasting bij niet-woningen bedraagt 10,4%.
- Notariskantoor Arkelstad te Gorinchem is aangewezen als notaris. In bijlage 17 treft u een overzicht van de kosten voor het opstellen van een akte van levering en akte van hypotheek, alsmede de inschrijving daarvan. Prijspeil maart 2024.

Bijlagelijst

Bijlage 1: Bestemmingsplan Spijkse Kweldijk 39b en 41 te Spijk vastgesteld op 07-03-2013

Bijlage 2: Bestemmingsplanregels Wonen - 1

Bijlage 3: Bestemmingsplanregels Archeologie - 4

Bijlage 4: Kaart Veegplan Archeologie

Bijlage 5: Vaststelling bestemmingsplan Spijkse Kweldijk 39b en 41

Bijlage 6: Quickscan Wet natuurbescherming Spijkse Kweldijk 39b en 41 d.d. 25-06-2021

Bijlage 7: Quickscan flora en fauna Spijkse Kweldijk 41 en 41a d.d. 17-05-2010

Bijlage 8: Verkennend bodemonderzoek Spijkse Kweldijk 41 d.d. 26-07-2010

Bijlage 9: Bijlage verkennend bodemonderzoek Spijkse Kweldijk 41 d.d. 26-07-2010

Bijlage 10: Verkennend bodem- en asbestonderzoek d.d. 28-07-2021

Bijlage 11: Voortoets Stikstof Spijkse Kweldijk 39b en 41 d.d. 05-06-2020

Bijlage 12: Rapport Akoestisch onderzoek Spijkse Kweldijk 41 A

Bijlage 13: Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend veldonderzoek, verkennende fase

Bijlage 14: Ja mits-toets Groene Ontwikkelingszone d.d. 27-08-2024

Bijlage 15: Nee tenzij-toets Groene Ontwikkelingszone d.d. 23-12-2020

Bijlage 16: Welstandsnota gemeente West Betuwe

Bijlage 17: Kostenoverzicht ArkelStad notarissen

Bijlage 18: Erfdienstbaarhedenonderzoek Spijkse Kweldijk 39b te Spijk

Contact

De verkoop- en informatiegesprekken worden gepland op het kantoor van de makelaar. Het samen met de makelaar ter plaatse bezichtigen behoort ook tot de mogelijkheden.

Verkoop vindt plaats op basis van gunning door de verkopers.



Vestiging Gorinchem
Beatrixlaan 2a, 4213 CJ Dalem



Vestiging Leerdam
Voorwaartsveld 5a, 4142 DA Leerdam



Vestiging Culemborg
Het Hof 1, 4101 BT Culemborg



Vestiging Papendrecht
De Wederik 2, 3355 SK Papendrecht

