



2 royale bouwkvavels aan de
Heulenslag 40 en 41 te Bleskensgraaf

Introductie

WLTM biedt u te koop aan **twee** zeer royale bouw kavels, voor het bouwen van twee vrijstaande woningen met bijgebouw(en), gelegen aan de Heulenslag te Bleskensgraaf.

Exclusieve woon- en bouwlocatie aan de Graafstroom – Bleskensgraaf

Ruimte, water, dieren en familie op één unieke plek

Aan het schilderachtige riviertje de **Graafstroom in Bleskensgraaf** wordt deze uitzonderlijke woonlocatie aangeboden: **twee royale bouw kavels** met een gezamenlijke oppervlakte van circa **6.125 m²**, optioneel uit te breiden met **agrarische grond**. Een zeldzame kans voor wie groots wil wonen, leven en ondernemen in het buitengebied van de Alblasserwaard.

Deze locatie is bij uitstek geschikt voor **paardenliefhebbers, watersporters, buitenmensen én families** die samen willen wonen met behoud van privacy.

Kenmerken

Bouwkavel 1

Kavel 1 – circa 3.600 m² | Direct aan de Graafstroom

Uniek gelegen **aan het water**, met directe beleving van de Graafstroom. Deze kavel biedt potentie voor een **royaal opgezette boerderijachtige woning (2.700 m³)**, met een sterke relatie tussen wonen, water en landschap.

Ook hier is ruimte voor een **vergunningsvrij bijgebouw tot 150 m²**, perfect voor bijvoorbeeld een gastenverblijf, atelier, werkplaats of paardenvoorzieningen.

Bouwkavel 2

Kavel 2 – circa 2.500 m² | Vrij uitzicht over de polder

Deze kavel biedt een schitterend **polderzicht** en leent zich uitstekend voor het realiseren van een **moderne schuurwoning (850 m³)**, passend binnen het landschappelijk inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan.

De royale kavel maakt een ruim erf mogelijk met **vergunningsvrij bijgebouw tot 150 m²**, ideaal voor stalling, werkruimte, hobby's of dierenverblijven.

Informatie

Doelgroepen & gebruiksmogelijkheden (potentie)

Deze locatie spreekt meerdere exclusieve doelgroepen aan:

Paardenliefhebbers

- Mogelijkheid tot **hobbymatig paarden houden**
- Ruimte voor **paardenbak of paddock** (vergunningplichtig)
- Optioneel **aangrenzende agrarische grond** beschikbaar
- Ideaal voor buitenritten en rust

Watersportliefhebbers

- Direct aan vaarwater
- Mogelijkheid tot **aanleggen van een sloep met eigen steiger** (vergunningplichtig)
- Varen, suppen en ontspannen vanaf eigen erf

Wonen in familieverband

- Twee zelfstandige kavels
- Geschikt voor **meergeneratiewonen**, mantelzorg of wonen met familie dichtbij
- Combinatie van privacy en nabijheid

Ondernemers & thuiswerkers

- **Beroep of bedrijf aan huis** mogelijk
- Ruimte voor kantoor, praktijk, atelier of kleinschalige B&B (vergunningplichtig)
- Rust, representativiteit en bereikbaarheid gecombineerd

Ontwikkelvrijheid met kwaliteit

De woningen worden gerealiseerd **binnen de kaders van het landschappelijk inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan**, wat zorgt voor:

- een hoogwaardige uitstraling
- behoud van landschap en zichtlijnen
- waardevaste investering op lange termijn

Afwijkingen of uitbreidingen zijn niet uitgesloten, maar vragen om planologische afstemming met de gemeente.

Planologische status & uitgangspunten

- **Bestemmingsplan is gereed**
- Alle benodigde **onderzoeken uitgevoerd** (o.a. bodem en ecologie)
- **Sloop en nieuwbouw** voor rekening van koper

Vraagprijs

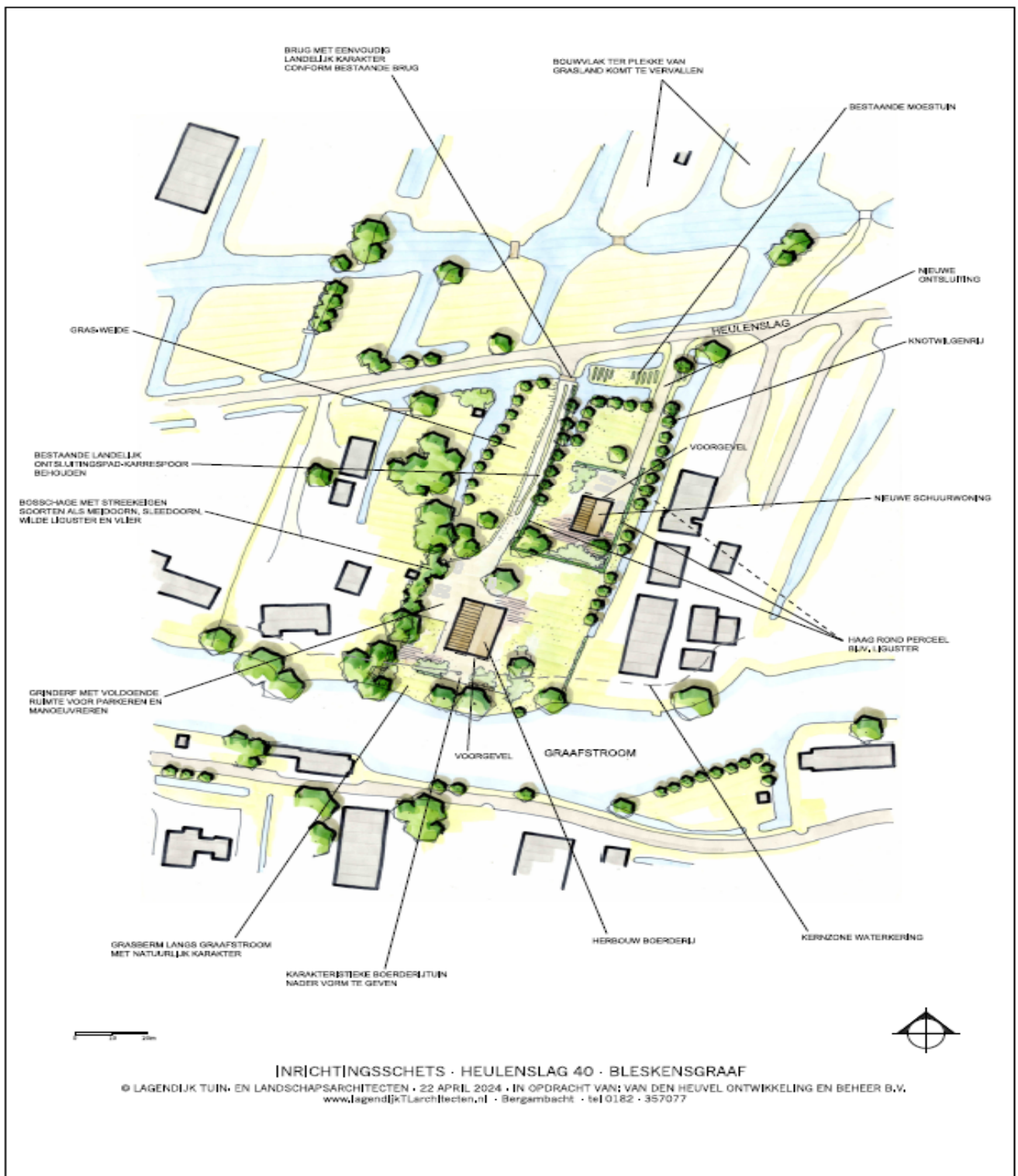
€ 1.325.000,- vrij op naam
(exclusief optioneel bij te kopen agrarische grond)

Samengevat

Optioneel bij te kopen agrarische grond.

Een **zeldzame combinatie van wonen aan het water, ruimte voor dieren en vrijheid in ontwerp**, op een locatie waar rust, landschap en exclusiviteit samenkomen. Ideaal voor wie niet alleen een huis zoekt, maar een **levensstijl**.

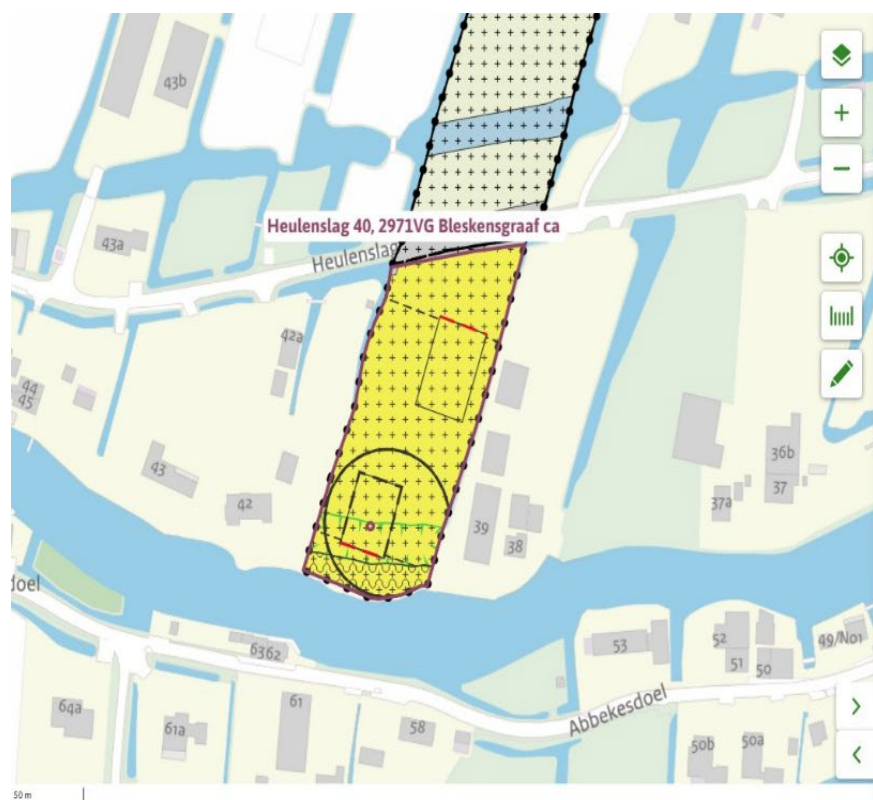
Landschappelijke inrichtingsschets



Bestemmingsplan

Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22b Bleskensgraaf', gemeente Molenlanden, ontwerp d.d. 18-12-2025

Zie: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>



TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22b Bleskensgraaf Heulenslag 40'

bestemmingsplan - Gemeente Molenlanden

meer documentkenmerken ▾

Ontwerp ontwerp 18-12-2025 - in voorbereiding

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij toelichting Overig

Bestemmingsvlakken (4)

Wonen >

Waarde - Archeologie >

Verkeer >

Waterstaat - Waterkering >

Bouwaanduidingen (1)

hiepshuizen

Bestemmingsplan plekinfo

- Wonen
- Waarde - Archeologie
- Verkeer
- Waterstaat – Waterkering
- Vrijwaringszone – dijk - 1

Maatvoering maximum volume (m³):

1. Boerderijwoning 2.700
2. Schuurwoning 850

Beide woningen moeten voldoen aan de bestemmingsplanregels en het beeldkwaliteitsplan. Voor de overige regels zie "Omgevingsloket Heulenslag 40 te Bleskensgraaf".

Belangrijkste bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan:

Woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Bouwvlak (1)	circa 465 m ²
Bouwvlak (2)	circa 630 m ²
Maximale goothoogte woning	6,0 m ¹
Maximale grootte vrijstaand bijgebouw (zijn in eerder genoemde m ³ ingegrepen)	150 m ²
Een kelder bestaat tot de mogelijkheden.	



Referentiebeelden architectuur schuurwoning



Referentiebeelden architectuur woonboerderij



Vrijstaande huizen

Langs de Graafstroom staan op diverse plekken vrijstaande huizen. Deze staan op enige afstand van de Graafstroom. Deze vrijstaande huizen zijn meestal loodrecht op de Graafstroom georiënteerd.

Wonen aan de Graafstroom biedt een combinatie van natuur en luxe. Kenmerkend voor woningen aan de Graafstroom zijn de relatief grote kavels en de diversiteit van moderne villa's met rieten daken tot landelijke boerderijhuizen. De mogelijkheden zijn eindeloos in deze omgeving waar vrijheid en exclusiviteit samenkomen. Ontdek, ervaar en creëer uw droomwoning.

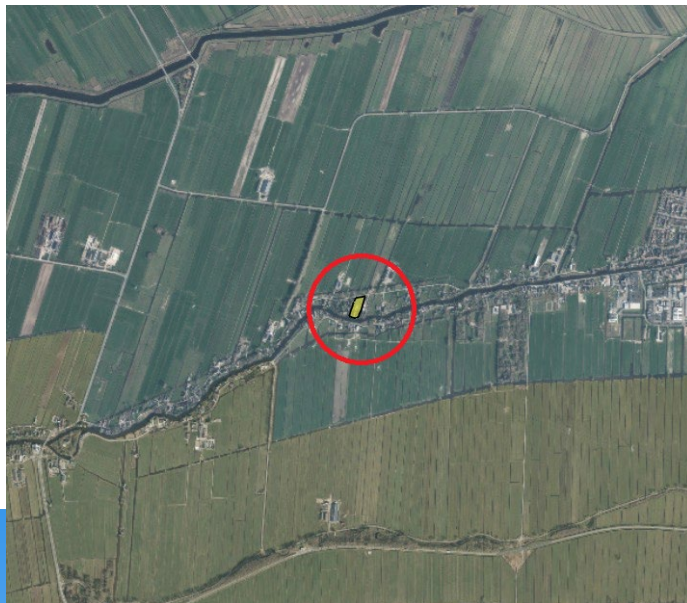
Optioneel is aankoop van extra grasland aan de overzijde van de weg.

Vrijstaande huizen/erf

Vrij liggende huizen hebben als erfafscheiding bij voorkeur een scheisloot of beplanting. Gebouwde erfafscheidingen aan de zijde van de Graafstroom zijn ongewenst. Eventueel te realiseren bijgebouwen, paardenbak, zwembad, tennisveld, etc., dienen binnen de rooilijnen van beide bouwvlakken te worden gerealiseerd (zie bestemmingsplan).

Ligging van de kavels

Via de nabij gelegen N214 zijn de diverse snelwegen A27 (Utrecht), A15 (Rotterdam) goed bereikbaar. Op korte afstand zijn alle basisvoorzieningen aanwezig. Zowel in Alblasserdam en Dordrecht zijn voorzieningen zoals winkelcentra, horeca en ziekenhuizen.



Nog uit te voeren acties door koper

Teneinde de door u te bouwen woningen conform uw wensen te laten realiseren, zult u nog een aantal stappen moeten doorlopen.

De woning van uw dromen laat u uitwerken in een concreet bouwplan dat nog getoetst moet worden aan de redelijke eisen van het beeldkwaliteitsplan en door de adviescommissie voor omgevingskwaliteit van de gemeente (raadpleeg hiervoor de gemeente). Vervolgens doorloopt u de normale bouw-/omgevingsvergunningsprocedure. Na het opstellen van het bouwbestek en de aanbesteding bij een of meerdere aannemers kunt u uw nieuwe woonstek realiseren! U bent geheel vrij in de keuze van uw bouwer en eventueel de architect!

De voor de realisatie van uw bouwplan te maken andere kosten komen vanzelfsprekend voor eigen rekening. Denk daarbij aan de kosten voor het realiseren van een aansluiting op de nutsvoorzieningen. Denk ook aan het de kosten voor het slopen van de huidige aanwezige bebouwing en het maken van een tweede ontsluitingsdam voor de nieuw te bouwen schuurwoning.

In tegenstelling tot veel ander aanbod op de markt bespaart u zich bij deze bouwlocatie diverse kosten doordat de verkoper die voor zijn rekening heeft genomen. De verplichte onderzoeken, in het kader van het aanpassen van het omgevingsplan, zoals bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, akoestisch onderzoek en flora en fauna onderzoek zijn reeds uitgevoerd.

Vrij op naam

Verkoop vrij op naam betekent dat naast de koopsom er geen extra kosten zijn opgenomen. Dit heeft betrekking op de af te dragen overdrachtsbelasting, de kosten voor de notaris verband houdende met de eigendomsoverdracht en de kosten van de kadastrale registratie.

Indien u een hypotheek wilt laten vestigen op uw nieuwe bezit, dan komen de kosten van de notaris en het Kadaster voor uw rekening, alsmede die onderdelen die daarmee verband houden (onder meer de kosten van een hypotheekakte en bijkomende stukken, afsluitprovisie, eventuele taxatiekosten en de kosten van de inschrijving van de hypotheek bij het Kadaster).

Anterieure overeenkomst

Voor de wijziging van het bestemmingsplan is met de gemeente een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten. De hierbij gemaakte afspraken worden voor zover nodig aan koper opgelegd (dit lijdt uitzondering voor de in de betreffende overeenkomst opgenomen artikelen inzake kostenverhaal aan de gemeente) en het eventueel vergoeden van nadeelcompensatie (planschade). Deze verplichtingen blijven voor rekening van verkoper. De overeenkomst is in te zien bij de verkopend makelaar.

Algemeen

Bezichtigingen

Uitsluitend via verkopend makelaar.

Uitnodiging

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het doen van een financieel voorstel. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen.

Voorbehouden/Onderzoeksplicht

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt.

Koper heeft een eigen onderzoeksplicht ter zake om alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker ook ter zake bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordening, e.d.
Raadpleeg uw eigen makelaar.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Informatie

Verkopend makelaar:

De heer ing. J. Rijkaart
Mobiel: 06-15585683

Makelaarskantoor:

WLTM
tel: 088 - 4 111 888
Email: info@wltm.nl
www.wltm.nl

