



landelijk
wonen

Ederveen

Schras 83

- Een VRIJSTAANDE WONING met DIVERSE OPSTALLEN
- Zeer vrij gelegen maar toch dicht bij de voorzieningen in Ederveen
- De locatie grenst aan de achterzijde aan natuurgebied Allemanskamp
- Een bijzondere combinatie van rust, ruimte, natuur en vrijheid
- Diverse voormalige, agrarische opstallen aanwezig
- Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor functiewisseling
- Perceeloppervlakte maar liefst 16.650 m²
- Deelverkoop behoort tot de mogelijkheden

G

Bieden vanaf:
€ 1.250.000,- k.k.



Rozeboom B.V.

Anton Rozeboom | makelaar | taxateur | adviseur

Kierkamperweg 15 | 6721 TE Bennekom

0318 - 41 40 51 | info@rozeboom.nl

rozeboom.nl

Ederveen – Schras 83

Indeling

Begane grond	Entree, hal, woon- eetkeuken met keukenblok voorzien van afzuigkap (schouw), keramische kookplaat, koelkast, vaatwasser en dubbele spoelbak, bijkeuken, badkamer voorzien van toilet, douche en wastafel, woonkamer voorzien van gashaard met natuurstenen schouw.
1 ^e verdieping	Overloop met kledingkast en berging achter het knieschot, slaapkamer voorzien van dakkapel en berging achter het knieschot, slaapkamer, slaapkamer met vaste kast.
2 ^e verdieping	Deels bevloerde zolderberging.

Algemene gegevens

Bouwjaar	1920 (BAG).
Inhoud	Circa 400 m ³
Woonoppervlakte	Circa 107 m ² .
Tuinligging	Rondom.
Kadastrale gegevens	Gemeente Ede; Sectie G; Nummer 2142; Groot 2.915 m ² ; Gemeente Ede; Sectie G; Nummer 3114; Groot 13.735 m ² ; Totaal groot 16.650 m ² .

Voorzieningen

Aangesloten op	Electra Gas Persriolering Glasvezel. Eigen watervoorziening.
Verwarming	Gas(gevel)kachels, elektrische kachel badkamer
Warmwater	Geiser (Vaillant).
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas, deels dakisolatie, isolatie achtergevel

Ederveen – Schras 83

Bijzonderheden

- Een vrijstaande woning met diverse opstallen;
- Zeer vrij gelegen maar toch dicht bij de voorzieningen in Ederveen;
- De locatie grenst aan de achterzijde aan natuurgebied Allemanskamp;
- Een bijzondere combinatie van rust, ruimte, natuur en vrijheid;
- Diverse voormalige, agrarische opstallen aanwezig, ideaal voor het houden van hobby-vee;
- Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor functiewisseling, gedacht kan worden aan de ProMo-regeling van de gemeente Ede;
- De keuken is voorzien van een afzuigkap (schouw), keramische kookplaat, koelkast, vaatwasser en dubbele spoelbak;
- De badkamer is voorzien van een toilet, douche en wastafel;
- Perceeloppervlakte maar liefst 16.650 m²;
- Deelverkoop behoort tot de mogelijkheden.

Overige opstallen

Diverse voormalige, agrarische opstallen en plantenkas aanwezig, totale oppervlakte circa 572 m².

Bestemming

Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012, gemeente Ede

Bestemmingen: Wonen, Agrarisch

Functieaanduiding: specifieke vorm van wonen – agrarisch nevenactiviteit

Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – verwevingsgebied

Zie bijlage

Functiewisseling

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor functiewisseling.

Locatie en bereikbaarheid

Unieke ligging in het buitengebied van Ederveen, op een vrij gelegen locatie maar toch centraal

Reistijd:

Centrum Ederveen circa 4 fietsminuten

Oprit A12 Veenendaal circa 10 autominuten

Oprit A30 Ede circa 10 autominuten

Oprit A30 Lunteren circa 10 autominuten

Ederveen – Schras 83

Koopovereenkomst

Bij verkoop zal er een standaard NVM koopovereenkomst worden gehanteerd.
In de koopovereenkomst worden onder andere de navolgende clausules opgenomen:
Asbestclausule;
Bodem/grondwaterclausule met kwalitatieve verplichting;
Ouderdoms/bewoningsclausule met non-conformiteit/'as is' clausule;
Verkoper neemt geen verantwoording omtrent de mogelijke functiewisseling, de mogelijke functiewisseling komt geheel voor rekening en risico van de koper.

Aanvullende informatie

De notariële overdracht dient plaats te vinden bij Van den Brink Notariaat gevestigd te Barneveld.

Rozeboom B.V.

Anton Rozeboom | NVM makelaar | NVM taxateur | adviseur
Kierkamperweg 15 | 6721 TE Bennekom
0318 – 41 40 51 | info@rozeboom.nl | rozeboom.nl

Openingstijden

maandag t/m donderdag: 8.00 uur – 12.30 uur en 13.30 uur – 17.30 uur
vrijdag: 8.00 uur – 12.30 uur en 13.30 uur – 17.00 uur
zaterdag en 's avonds: op afspraak

Ederveen – Schras 83



Landelijk wonen



Ederveen – Schras 83



Perceeloppervlakte 16.650 m²



Ederveen – Schras 83



Ederveen – Schras 83



Ederveen – Schras 83



Ederveen – Schras 83



Sfeervolle woonkamer



Ederveen – Schras 83



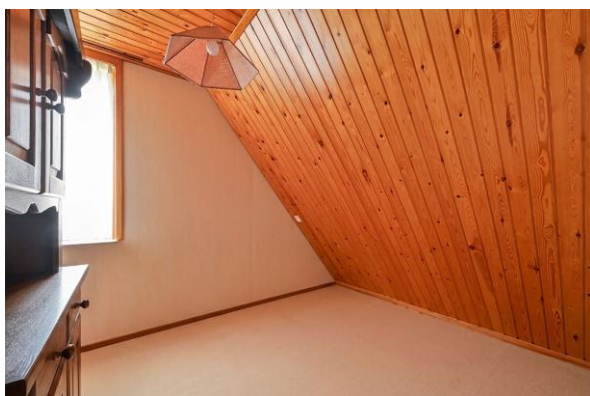
Woon-eetkeuken



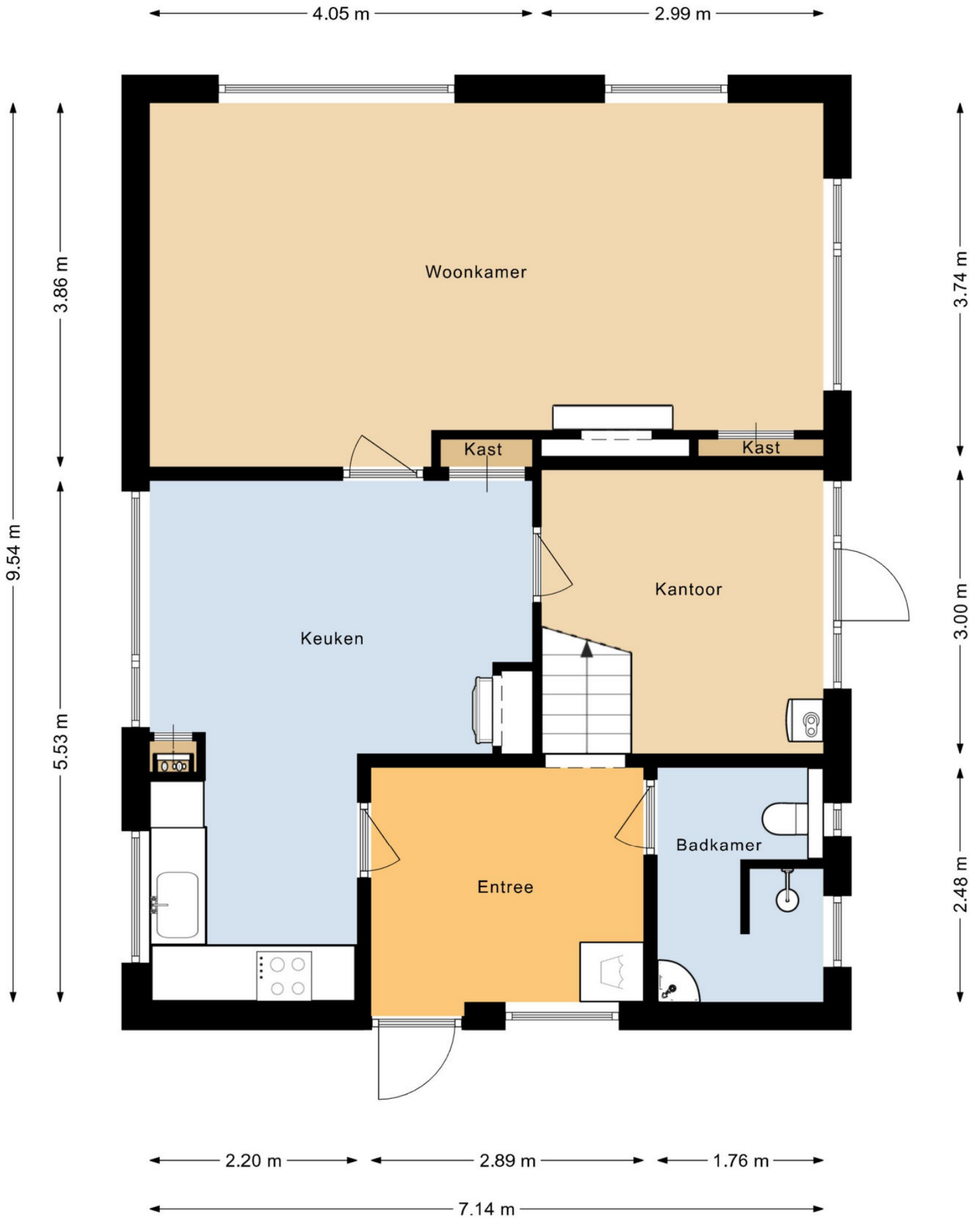
Ederveen – Schras 83



Ederveen – Schras 83



Overloop en 3 slaapkamers 1^e verdieping



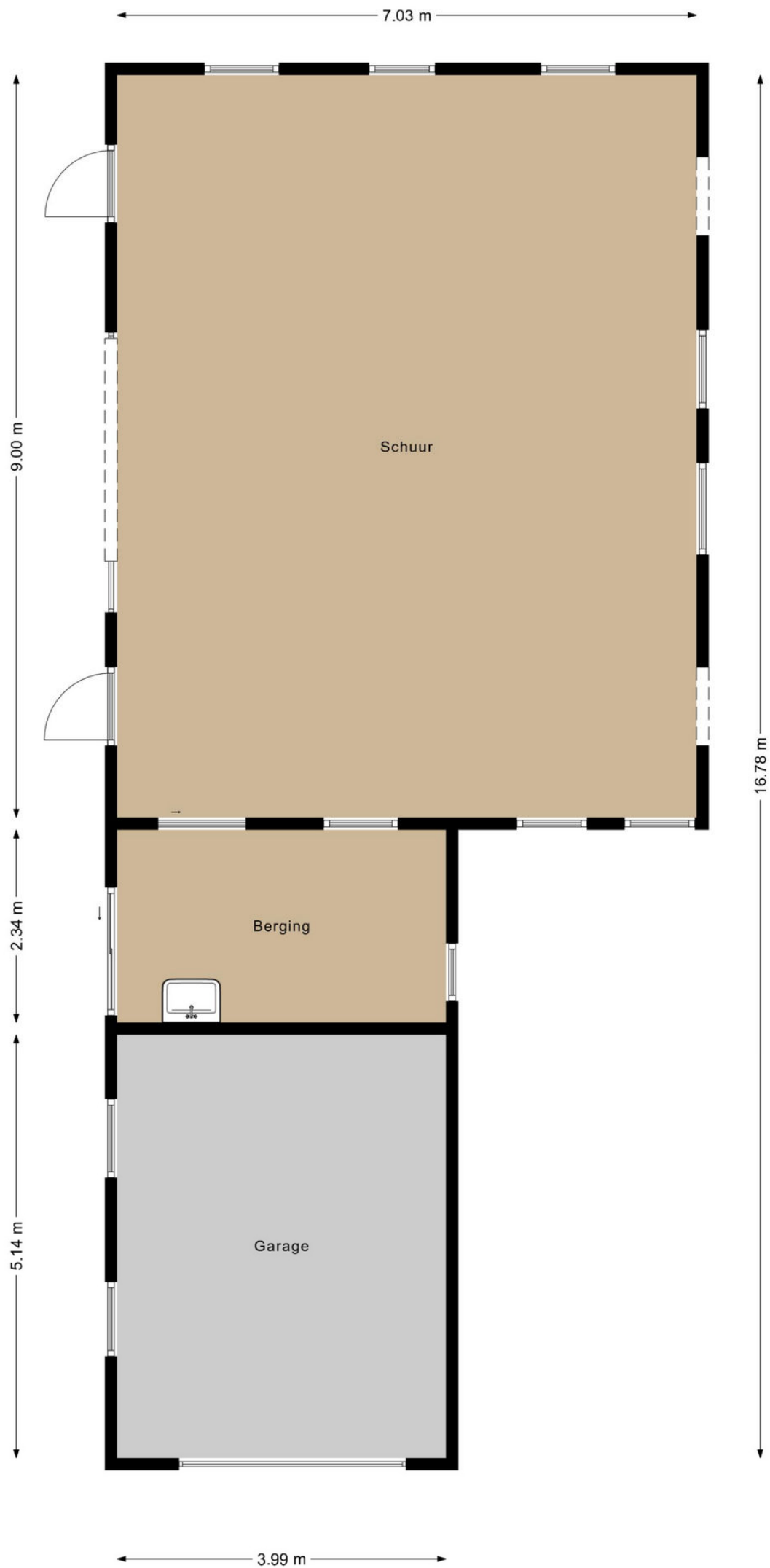


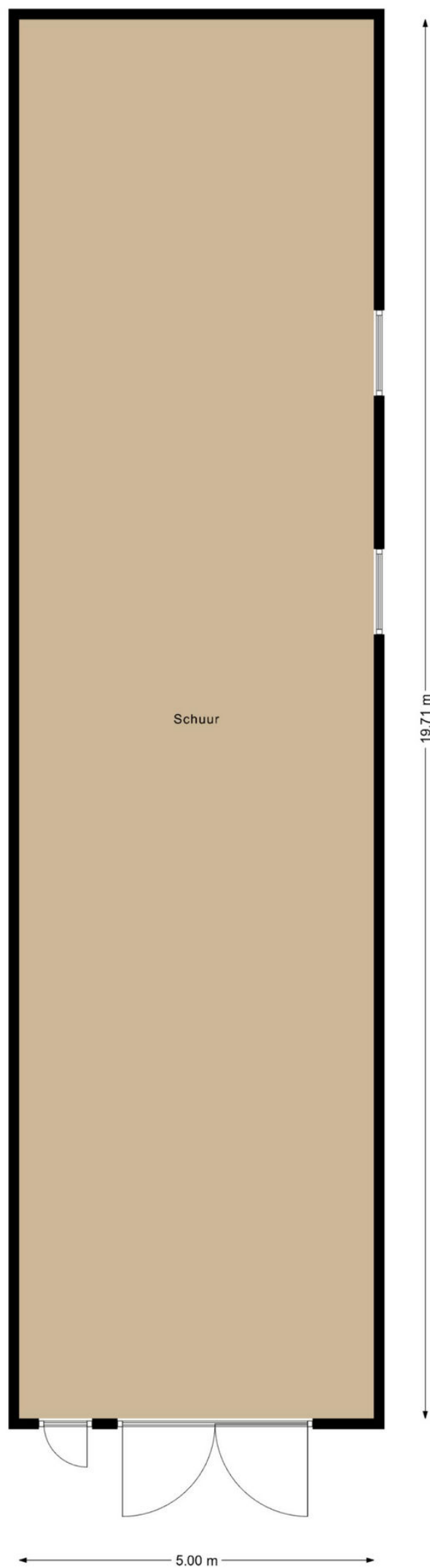


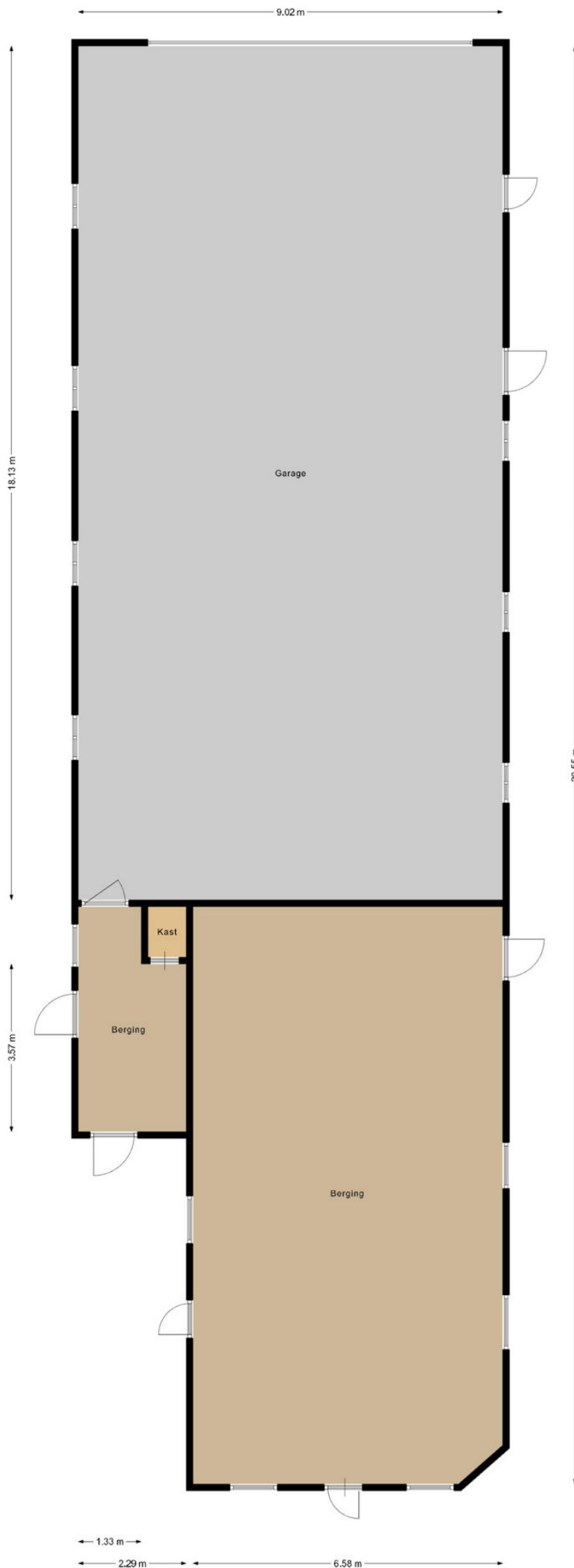
Vliering

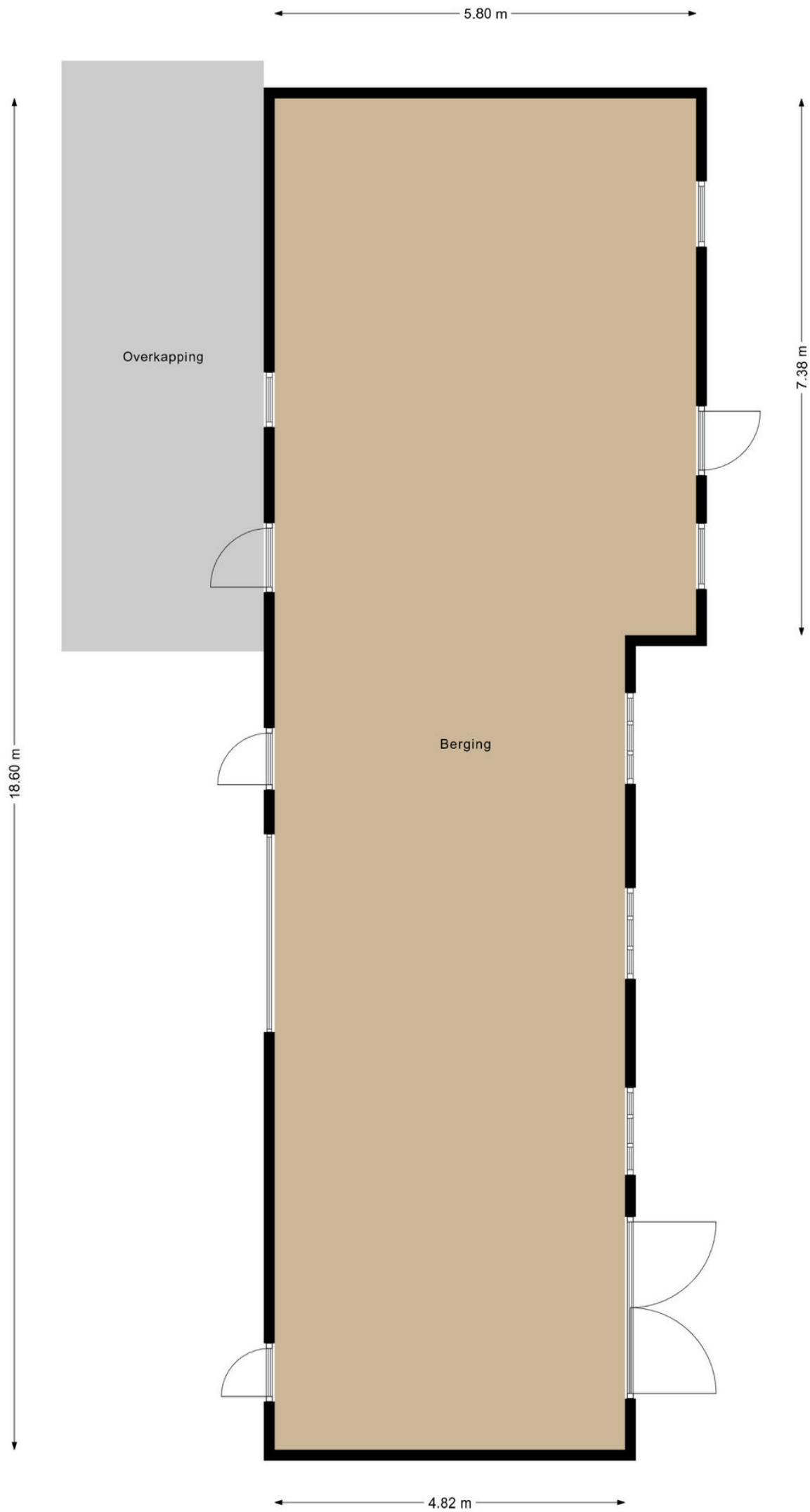
2.70 m

2.58 m

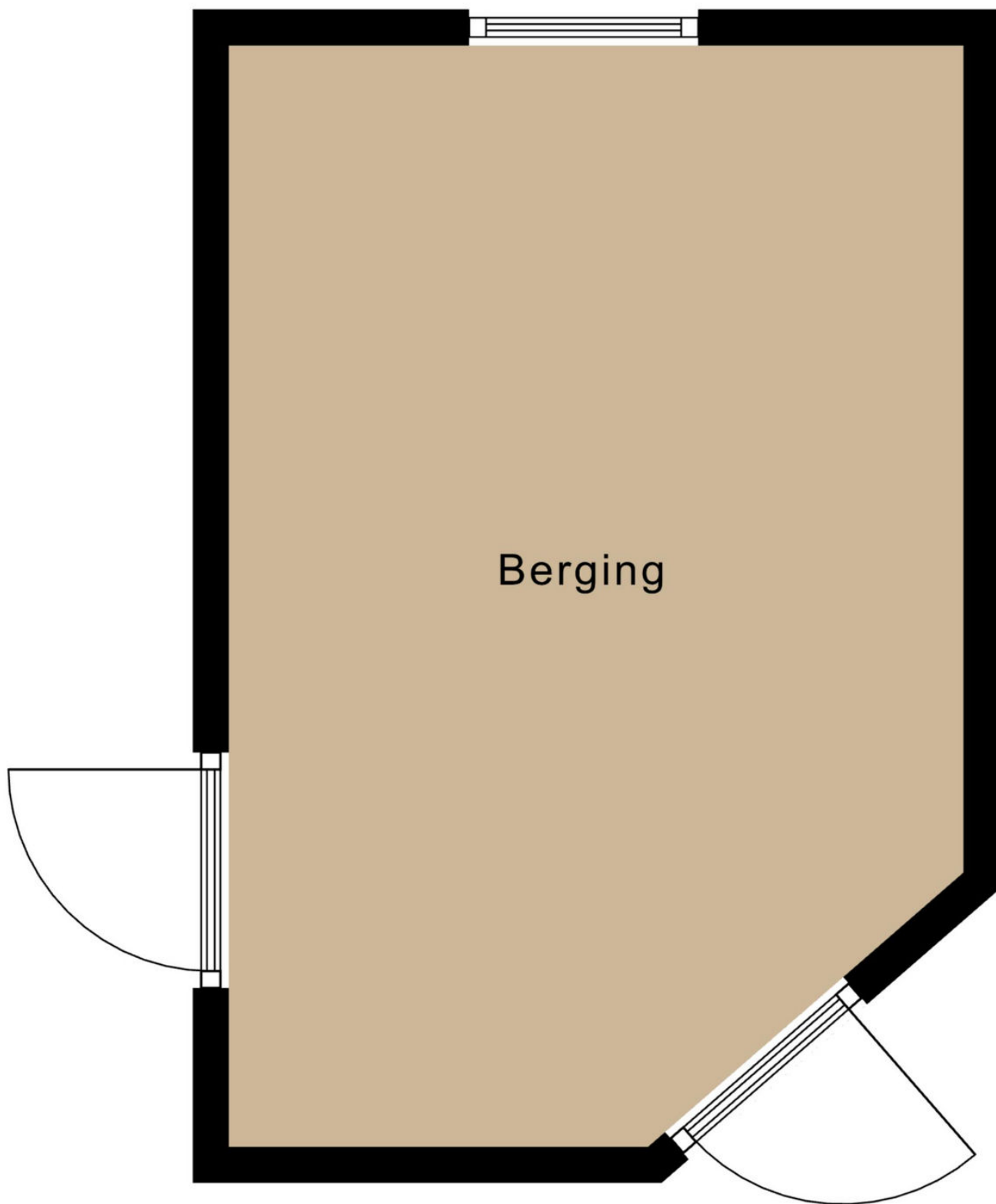






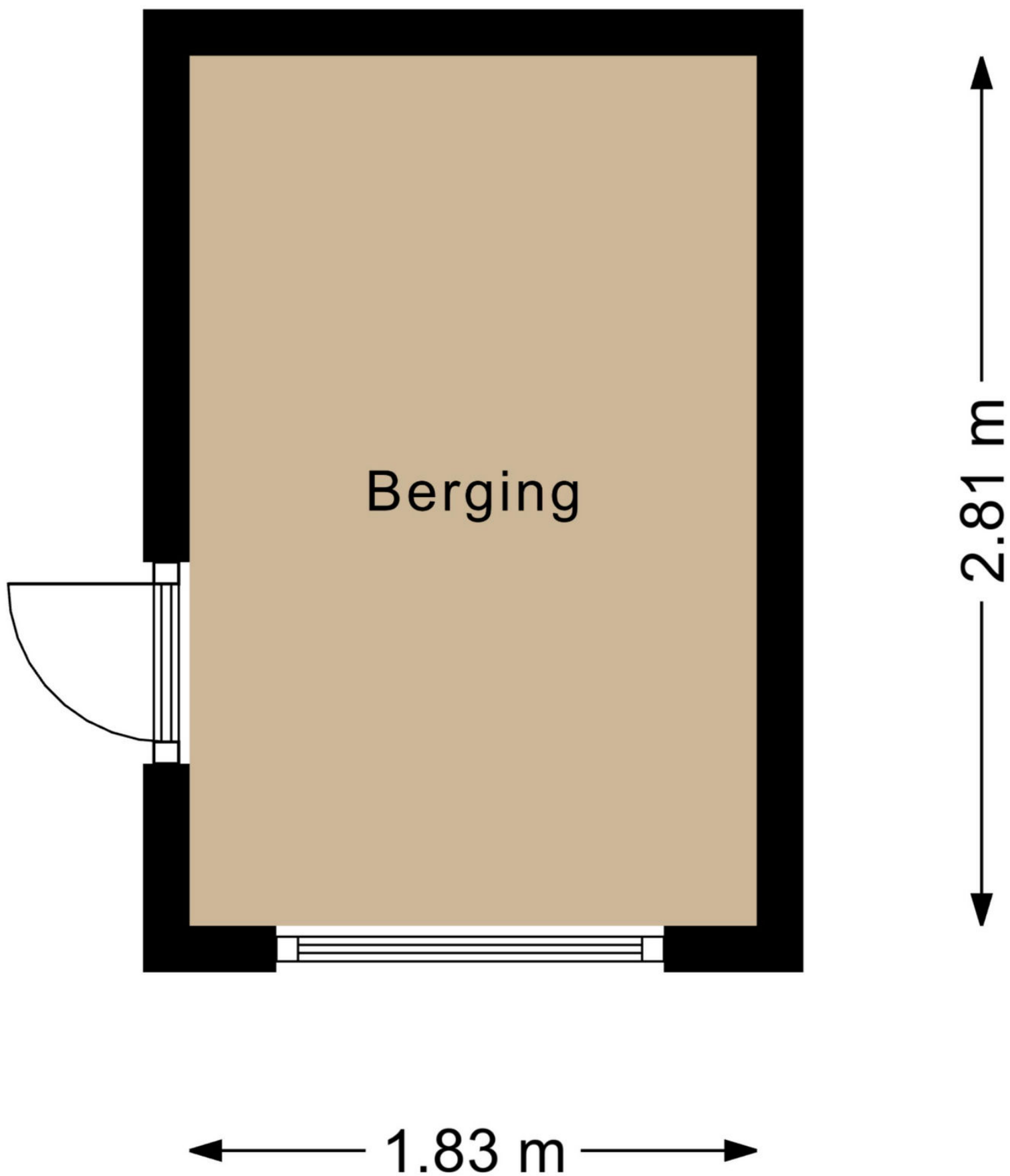


3.05 m

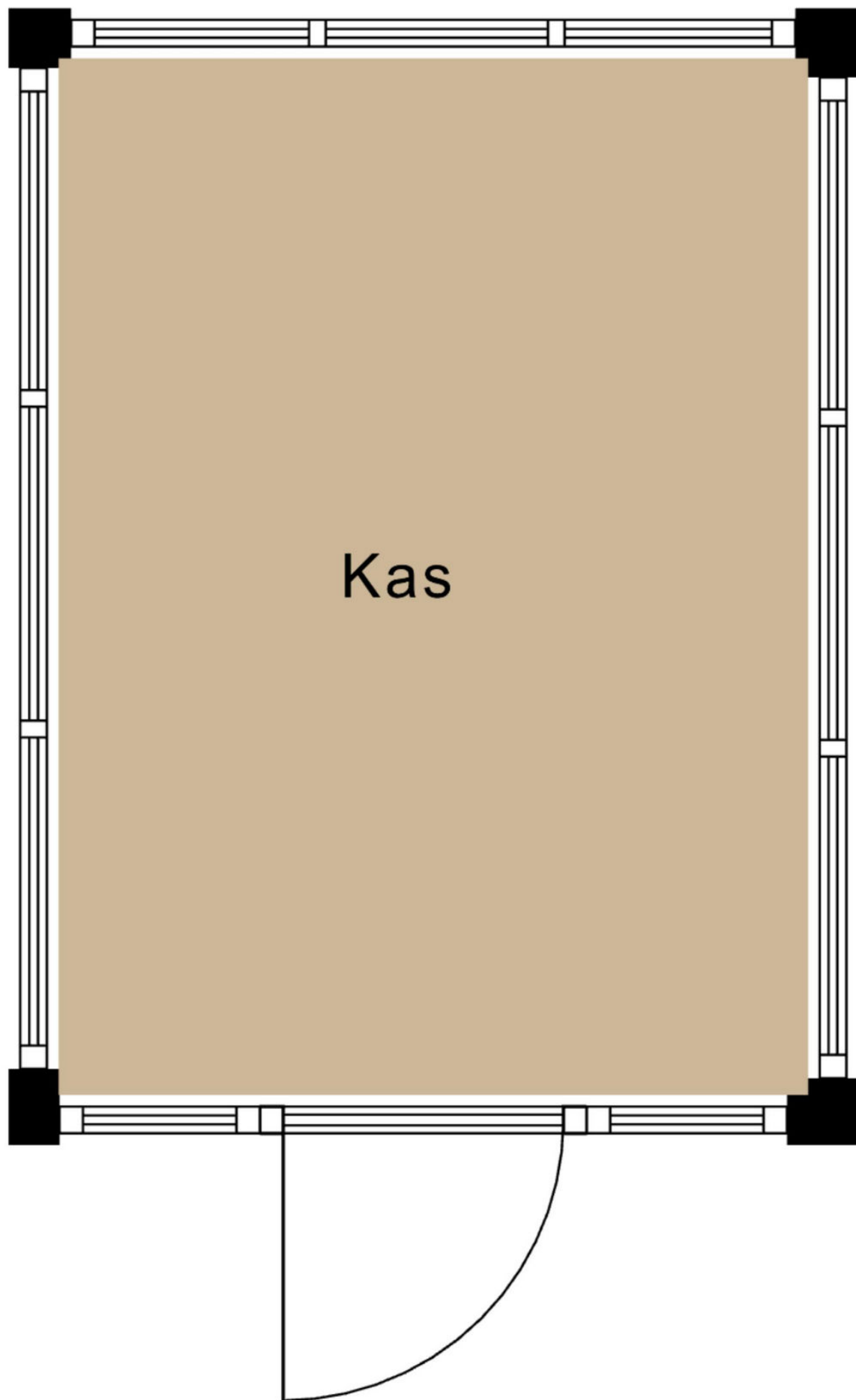


Berging

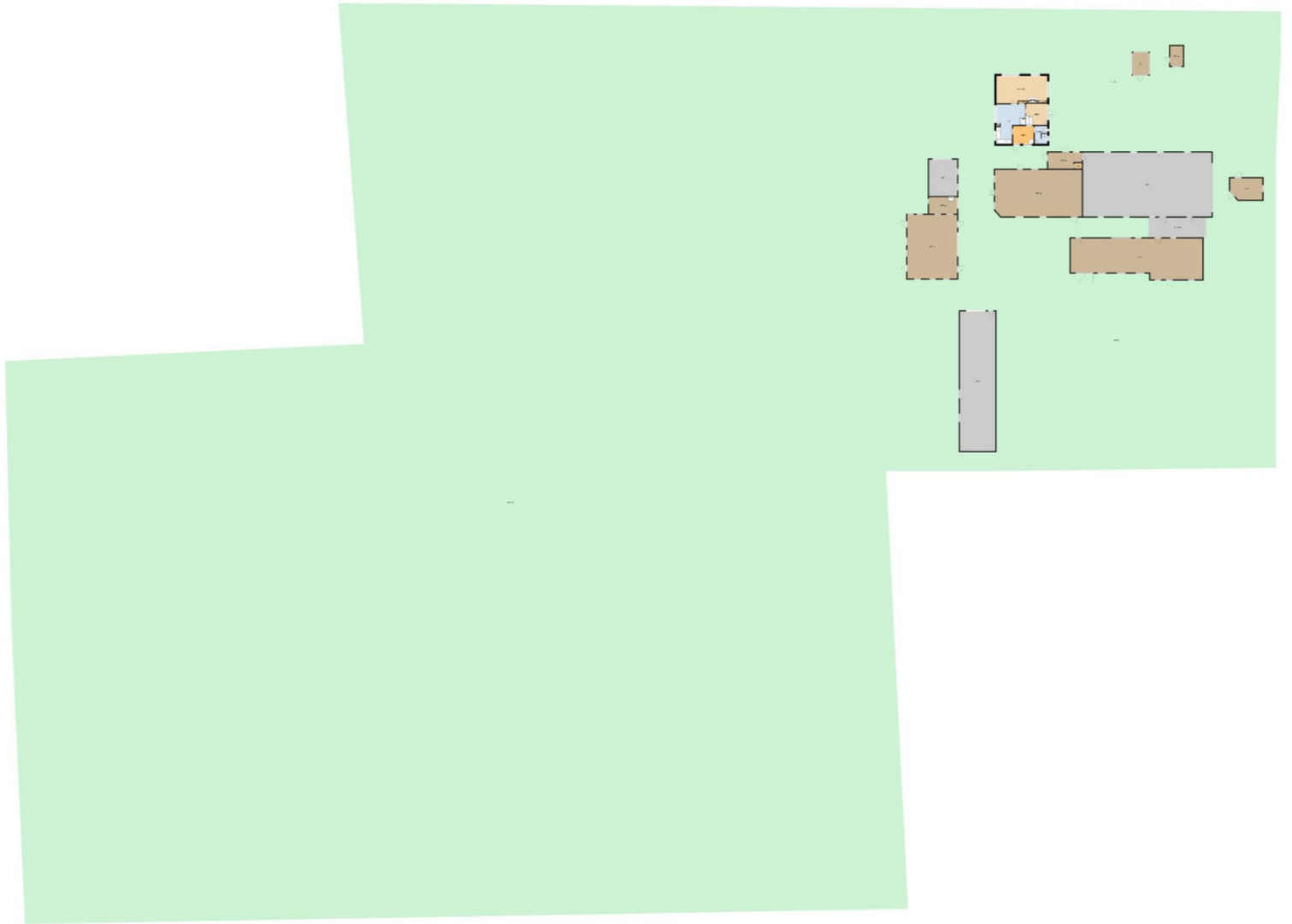
4.57 m



2.25 m



3.11 m



Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012, gemeente Ede



Agrarisch Buitengebied Ede 2012

bestemmingsplan - Ede

meer documentkenmerken ▼

vastgesteld 04-10-2012 - deels in werking [Beroep / bezwaar aangetekend](#)

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

1

Bestemmingen (1)

 **Wonen** [↗](#)

Functieaanduidingen (1)

 **specifieke vorm van wonen - agrarisch nevenactiviteit**

Gebiedsaanduidingen (1)

 **reconstructiewetzone - verwevingsgebied** [↗](#)

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

2

Bestemmingen (1)

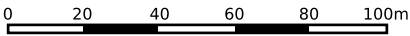
 **Agrarisch** [↗](#)

Gebiedsaanduidingen (1)

 **reconstructiewetzone - verwevingsgebied** [↗](#)

De van toepassing zijnde regels, bijlagen bij regels, bijlagen bij toelichting, toelichting, vaststellingsbesluit, gerelateerd en parapluplannen zijn in te zien op omgevingswet.overheid.nl





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Ede

G

3114

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 juni 2026

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.

kadaster

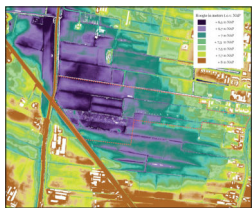
Allemaanskamp | Schetsontwerp

Natuurnetwerk



figuur 1: ligging natuurnetwerk in de provincie Utrecht en Gelderland

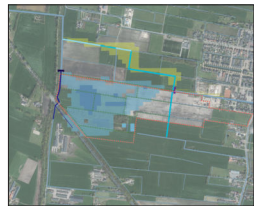
Maatregelen



figuur 2: de lage ligging van het plangebied



figuur 3: aanpassingen maatstaf en behoeve van natuurontwikkeling



figuur 4: aanpassingen waterstanden: verplaatsen Muntzenbeek en dempen sloten voor vernatting Allemaanskamp

Inrichtingsplan



Legenda

Beheertypen binnen GNN

- N10.01 nat schraalland (blauwgrasland)
- N10.02 vochtig heideveld
- N10.03 kruiden- en farnetgrasland

Maatregelen voorkeurscenario | Legger

dempen watergang
opwaarderen naar A-watergang
A-watergang: nieuw | bestaand
B-watergang: nieuw | bestaand
C-watergang: nieuw | bestaand
peilverhogen tot NAP +6,60 m
B, peilverhogen tot NAP +6,60 m
C, peilverhogen tot NAP +6,60 m
stuw nieuw | bestaand
kwaliteitsverhoging/verhoging

Overige maatregelen

beplanting nieuw | bestaand
ecologische oever
afgraven/opheffen in meter NAP
wandelroutes: klompepad/streekpad

Beleidsgrond

Gelders natuurnetwerk
Gelders ontwikkelzone
Utrechtse natuurnetwerk
zoeklocatie wonen Ederveen
zoeklocatie sportvoorzieningen



0 50 250

opgave

Het schraalgrasland Allemaanskamp ligt in de Gelderse vallei op de grens van de provincies Gelderland en Utrecht, in de gemeente Ede. Allemaanskamp heeft een omvang van circa 1,6 ha en ligt binnen een natuurgebied van circa 5 ha. Allemaanskamp is één van de natuurgebieden van de Gelderse Vallei. Deze natuurgebieden hebben een nat karakter en liggen voor het merendeel aan de voormalige slaperdijk, de groene ruggengraat van de Gelderse vallei. Deze parken vormen samen het provinciaal natuurnetwerk.

Het unieke voedselarme en kalkrijke karakter van Allemaanskamp komt door de ligging in een lager gelegen slenk, op het kantelpunt van kavelvoede en regen gevoede zandgronden. De combinatie van de forse kavelruimte vanaf de Veluwe en de lokaal doorlatende emkelslagen in de ondergrond verklaren de sterke kavel in Allemaanskamp. Allemaanskamp is kwetsbaar voor verdroging, verzuring en de toevoer van nutriënten vanuit het omliggende landbouwgebied. De provincie Gelderland werkt dan ook samen met Staatsbosbeheer, gemeente Ede en Waterschap Vallei en Eem aan het herstel en het behoud van het unieke blauwgrasland van Allemaanskamp.

In en rondom het plangebied worden maatregelen genomen voor bescherming van het blauwgrasland door vergroten van de kavelruimte. Maatregelen zijn het lokaal afgraven van voedselrijke grond, het dempen van sloten in het kerngebied en het verleggen van de Muntzenbeek. Het lokaal afgraven van de bodem draagt bij aan het verschromen van het gebied. Met de aanpassingen aan het watersysteem blijft de basisrijke en voedselarme kavel voor Allemaanskamp behouden en de instroom van voedselrijke landbouwwater beperkt.

Naast deze beschermende maatregelen worden landschapsversterkende maatregelen ingezet. Deze maatregelen bestaan uit het aanplanten van oude singels op de kavelgrenzen, het aanplanten van nieuwe elzensingels en het omvormen van het bos naar heideveld met groepen elzenkloof en wilgenstruiveld. Het landschap grijpt zo terug naar het karakter van 1900 met groepen kalkhout en west-oostverkeveling.

Binnen het plangebied is het mogelijk om een eenvoudig wandelpad buiten de kavelbare blauwgraslanden aan te leggen. Natuur wordt zo beleefbaar en het wandelpad verbindt de coupure van de slaperdijk en het klompepad Ederveen.

Kleinschalig karakter



figuur 5: historische topografische kaart uit 1900

Impressie van huidige landschap



figuur 6: overgangssloot richting weiland



figuur 7: aanhouding slaperdijk op provinciale weg



figuur 8: Muntzenbeek



figuur 9: huidige beeld Allemaanskamp



figuur 10: coupure slaperdijk met fietspad



figuur 11: Allemaanskamp van de provinciale weg

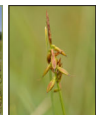
Referenties nieuwe natuur



figuur 12: blauwgrasland Allemaanskamp



figuur 13: nat blauwgrasland



figuur 14: klonne

Schetsontwerp Allemaanskamp

oktober 2017 | 1,5 000

ontwerp:
voorzitter:
beelden:
contactpersoon:
Organisatie:
Telefoon:
E-mail:

Hofstad Herenlandschaparchitecten
Annamarie Bakker
Bas Klaver
Jan Aarnoud
Provincie Gelderland
(026) 359 99 99
provincieschetsontwerpgelderland.nl

provincie
Gelderland

Informatie bij aankoop van een appartement of woning

Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen.

Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat koper niet van een eigen onderzoeksplicht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers, de gemeente of die bekend zijn bij de administrateur van een Vereniging van Eigenaars. Tevens is het van belang het bewijs van eigendom in te zien om inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Desgewenst kan de koper zich laten begeleiden door een adviseur of een bouwkundige bij de aankoop. Indien het object een appartementsrecht betreft, raden wij u aan, vóór de aankoop contact op te nemen met de administrateur van de Vereniging van Eigenaars, teneinde een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de solvabiliteit van de vereniging.

Financiering | hypotheek

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop, zodat u zich ook in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw woning.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een reactie van u op prijs, ook wanneer de woning niet aan uw wensen voldoet.

Koopakte

Als de onderhandelingen zijn afgerond en er is overeenstemming bereikt, worden de afspraken tussen verkoper en koper vastgelegd in een koopakte. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een koopakte vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Waarborgsom | bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom, dan wel dient een schriftelijke onvoorwaardelijke bankgarantie te worden gesteld door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Notaris

Ter keuze van de kopende partij tenzij anders in deze brochure aangegeven.

Brochure

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.