

TE KOOP

WOONBOERDERIJ AAN DE RAND VAN ZEVENHUIZEN

Woonboerderij met erf, tuin en ondergrond, schuur casu quo bedrijfsgebouw, gesitueerd aan de rand van de dorpskern van Zevenhuizen en het buitengebied op totaal 2.805 m² grond.



ZEVENHUIZEN – KNIBBELWEG 17

De vrijstaande woonboerderij ligt aan de rand van dorpskern Zevenhuizen en het buitengebied en is vanaf de openbare weg goed bereikbaar en heeft een goede ontsluiting naar de uitvalswegen zoals A12 en A20.



Noordeinde 127
2742 AA Waddinxveen
Tel. (0182) 649088

info@oudiijkmakelaardij.nl
www.oudiijkmakelaardij.nl

MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN

*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*

Vastgoed
Ned.

O
U
D
I
J
K

M
A
K
E
L
A
A
R
D
I
J
B.V.

Gezien de ligging in het hart van de Randstad nabij de uitvalswegen naar grote verkeerswegen A12, A20, N11 zijn grote steden als Zoetermeer, Den Haag, Rotterdam en Amsterdam snel en goed bereikbaar.

Bouwjaar van de boerderij is medio 1920, gebouwd van gemetselde halfsteensmuren, gedekt met pannen dakbedekking.

Markante ligging mede door de fraai aangelegde tuin en situering met privacy en rust.

Wonen, werken, B&B, mantelzorg-woning en meerdere studio's (kleinschalige zelfstandige woonruimte) aanwezig, etc. ideaal te combineren, mede door de vele ruimte in het hoofdgebouw en vrijstaande bijgebouwen.

Thans zijn er naast de woonboerderij drie enigszins zelfstandige wooneenheden (studio's) aanwezig, doch geen eigen adressen.

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn onder voorwaarden mogelijk.

De woning is deels gerenoveerd en aangepast naar een kleinschalige B&B en meerpersoonshuishouden, hierdoor zijn veel slaapkamers, werkkamers, meerdere badkamers etc..

Voorzien van gasgestookte centrale verwarming met combi-ketel, nutsaansluitingen zoals o.a. riolering, water, elektra en gas.



Woonboerderij:

Groot c. 110 m², entree in de hal met trapopgang, toilet, woonkamer met erker, keuken, ruime slaapkamer met inbouwkasten, ruime badkamer a-suite bestaande uit een ligbad, douche, wastafel, toilet, bijkeuken met achterom en bruikbaar als recreatieruimte, werkplaats en een kelder.

De verdieping is bereikbaar met een vaste trap en bestaande uit twee slaapkamers en hobby- casu quo werkruimte.

Studio 1:

Groot ca. 55 m², eigen entree, hal met trapopgang en garderobe, op de eerste verdieping bestaande uit een woonkamer met een open keuken. Op de begane grond is een slaapkamer en een badkamer met toilet, douche en wastafel.

Studio 2:

Groot ca. 50 m², eigen entree, volledig gesitueerd op de eerste verdieping, overloop/hal, woonkamer met een open keuken, slaapkamer en een badkamer met toilet, douche, bad en wastafel.

Bedrijfsruimte:

Groot ca. 48 m², voorzien van tegelvloer en thans in gebruik als bergruimte en tweede werkplaats.

Schuur casu quo stal:

Groot ca. 34 m², gebouwd van betonnen borstwering en houten wanden en voorzien van een lessenaars dak en een betonvloer. Ingedeeld en in gebruik als stal en voederopslag.



Studio 3:

Groot ca. 60 m², eigen entree met zelfstandige ontsluiting, woonkamer met open keuken, badkamer voorzien van toilet, ligbad, douche en vaste wastafel. Eerste verdieping bereikbaar met vaste trap en in gebruik als slaapkamer met berging.

Tuin rondom met vlonderterras en vrijstaande stenen berging, gebouwd van hout in de vorm van een voormalige hooiberg hetgeen een landelijk karakter geeft aan het gebouw en wooncomfort.

Overige bijzonderheden:

Rondom een fraai aangelegde siertuin en moestuin.

Parkeren van auto's kan goed op eigen terrein.

De woning is voorzien van 20 zonnepanelen, een zonneboiler voor warmwater met daarnaast ook een cv-installatie.

De afmetingen zijn ca. maten en zijn in het meetrapport opgenomen.

Gebruiksoppervlakte wonen ca. 226 m²

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte ca. 136 m²

Externe bergruimte 34 m².

De inhoud van het hoofdgebouw en aangebouwd bijgebouw bedraagt ca. 1.200 m³.



Grasland:

Rondom de schuren is grasland gesitueerd hetgeen ideaal is voor het houden van hobbyvee en/of dieren.

Het geheel heeft een fraaie landelijke uitstraling mede door de ligging en situering.

De woonboerderij leent zich voor vele doeleinden zoals bijv. o.a.:

- ✓ B&B.
- ✓ Atelier.
- ✓ Gastenverblijf.
- ✓ Kantoor aan huis.
- ✓ Mantelzorg.
- ✓ Huisvesting woonzorg of anderszins.
- ✓ Gezinshuis.
- ✓ Wonen en werken aan huis.
- ✓ Wonen in combinatie met kleinschalig houden van dieren.
- ✓ Praktijkruimte en/of werkruimte aan huis.
- ✓ Etc....

Erfperceel:

Het erfperceel is deels verhard met grind, klinkers en tegels.

Goed bereikbaar voor auto's met ruime mogelijkheden voor parkeren met een zelfstandige in- en uitrit naar de openbare weg.

Nutsvoorzieningen:

Aangesloten op elektra, water, gas, telefoon en riolering.



Bestemming:

Omschreven in het bestemmingsplan van de Gemeente Zuidplas, vastgesteld dd. 16 juni 2009, heeft het object ingevolge het vigerend bestemmingsplan onder andere de navolgende bestemmingen:

Heeft het object voornamelijk een woonbestemming en een klein gedeelte lintzone met wijzigingsbevoegdheid.

The screenshot displays the 'Omgevingsloket' interface for 'Zuidplas Noord'. The map on the left shows a yellow residential area and a purple lintzone area. The right-hand panel provides the following details:

- Zuidplas Noord**
bestemmingsplan - Gemeente Zuidplas
meer kenmerken
vastgesteld 16-06-2009 - geheel onherroepelijk in werking
- Plekinfo** Regels Gerelateerd Overig
- Bestemmingsvlakken (1)**
 - Wonen >
- Bouwvlakken (1)**
 - bouwvlak >
- Gebiedsaanduidingen (1)**
 - veiligheidszone - bevi - risicozone >

Below this, a second set of information is shown:

- Bestemmingsvlakken (1)**
 - Lintzone >
- Bouwvlakken (1)**
 - bouwvlak >
- Gebiedsaanduidingen (2)**
 - veiligheidszone - bevi - risicozone >
 - wro-zone - wijzigingsgebied 1 >

O
U
D
I
J
K

M
A
K
E
L
A
A
R
D
I
J
B.V.



Bijzonderheden:

- ✚ Woonboerderij met diverse mogelijkheden.
- ✚ Ruim perceel grond waardoor veel vrijheid is en kleinschalige bedrijfsmatige mogelijkheden.
- ✚ Door de fraaie centrale ligging in hartje “ randstad ”, uitstraling en grootte leent de woonboerderij zich voor vele doeleinden als bijvoorbeeld:
 - royaal en ruim wonen met bedrijf, kantoor, atelier en/of praktijkruimte.
 - hobby- en/of werkruimte aan huis in combinatie met houden van paarden, hobby-vee en/of anderszins.
 - Meerdere wooneenheden c.q. studio's danwel mantelzorg appartementen, bed en breakfast.

Aanvaarding en oplevering in overleg.
Zeer zeker een bezichtiging waard.

Vraagprijs € 995.000,-- k.k..



Pagina 7 van 15

Noordeinde 127
2742 AA Waddinxveen
Tel. (0182) 649088

info@oudijkmakelaardij.nl
www.oudijkmakelaardij.nl

MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN

gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.

Vastgoed
Ned.

O
U
D
I
J
K

M
A
K
E
L
A
A
R
D
I
J
B.V.

O
U
D
I
J
K

M
A
K
E
L
A
A
R
D
I
J
B.V.



Pagina 8 van 15

Noordeinde 127
2742 AA Waddinxveen
Tel. (0182) 649088

info@oudijkmakelaardij.nl
www.oudijkmakelaardij.nl

MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN
*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*

Vastgoed
Ned.



O
U
D
I
J
K

M
A
K
E
L
A
A
R
D
I
J
B.V.





O
U
D
I
J
K

M
A
K
E
L
A
A
R
D
I
J
B.V.





O
U
D
I
J
K

M
A
K
E
L
A
A
R
D
I
J
B.V.



Pagina 11 van 15

Noordeinde 127
2742 AA Waddinxveen
Tel. (0182) 649088

info@oudijkmakelaardij.nl
www.oudijkmakelaardij.nl

MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN
*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*

Vastgoed
Ned.



O
U
D
I
J
K

M
A
K
E
L
A
A
R
D
I
J
B.V.



Artikel 14 Wonen

Plan: Zuidplas Noord
Status: onherroepelijk
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idx: NL.IMRO.1892.BP00200-On02

- [14.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [14.2 Dubbelbestemmingen](#)
- [14.3 Bouwregels](#)
- [14.4 Gebruiksregels](#)
- [14.5 Ontheffing aan-huis-verbonden bedrijf](#)
- [14.6 Ontheffing – mantelzorg](#)

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden beroepsmatige activiteiten tot maximaal 70 m²;

alsmede voor:

- b. de bescherming en instandhouding van een monumentaal bebouwingsobject ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument';
- c. de bescherming en instandhouding van een monumentaal bebouwingsobject ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument';
- d. de aanleg, inrichting en instandhouding van een ecologische verbindingzone met de daarbij behorende voorzieningen binnen de functieaanduiding 'ecologische verbindingzone';
- e. parkeervoorzieningen;
- f. watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en waterpartijen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. duikers en/of dammen;

met de daarbij behorende:

- i. hoofdgebouwen;
- j. aan- en uitbouwen;
- k. bijgebouwen;
- l. tuinen, gazons en erven;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- n. werken en werkzaamheden, bruggen, duikers en/of dammen, overige kunstwerken, infiltratievoorzieningen en overige voorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij en ten dienste staan aan de bestemming.

14.2 Dubbelbestemmingen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor:

- a. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Brandstof' de bescherming en veiligstelling van een ondergrondse DPO-brandstofleiding als bedoeld in artikel [26](#);
- b. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Rivierwatertransport' de bescherming en veiligstelling van de ondergrondse watertransportleiding als bedoeld in artikel [28](#);
- c. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden als bedoeld in artikel [29](#);
- d. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' de bescherming en veiligstelling van de waterkering als bedoeld in artikel [30](#);
- e. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterloop' de bescherming en instandhouding van de watergang als bedoeld in artikel [31](#).

14.3 Bouwregels

14.3.1 Algemeen

- a. voor het bouwen gelden de hierna opgenomen bepalingen onder [14.3.1](#) tot en met [14.3.4](#) tenzij de bestaande legale situatie op het tijdstip van inwerkingtreding ter van het plan afwijkend is. In dat geval is de bestaande legale situatie, met daarbij behorende maximale maatvoeringen, van toepassing;
- b. voor het bouwen gelden, voor zover van toepassing, de aanduidingen.

14.3.2 Woningen



- a. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan het aantal woningen dat aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a geldt binnen de aanduiding 'maximum aantal woonheden' het hier genoemde aantal woningen als maximum;
- c. per bouwperceel en hoofdgebouw is maximaal 1 woning toegestaan. Splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een tweede woning is niet toegestaan. De bestaande situatie op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan geldt als uitgangspunt;
- d. de inhoud van de woning bedraagt, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en exclusief vrijstaande bijgebouwen en overkappingen, maximaal 750 m³;
- e. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- f. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 1 meter uit de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- g. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 1. bij vrijstaande woningen minimaal 2 meter aan beide zijden;
 2. bij halfvrijstaande woningen 2 meter aan één zijde;
- h. de goothoogte van de woning bedraagt maximaal 7 meter;
- i. de bouwhoogte van de woning bedraagt maximaal 10 meter.

14.3.3 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. de bouwwerken mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. met inachtneming van het bepaalde in sub a dienen de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gebouwd te worden op tenminste 3 meter afstand uit de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
- c. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 5,50 meter;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 30 centimeter en de bouwhoogte maximaal 5 meter;
- f. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 70 m² per woning.

14.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen bouwwerken zijnde vóór de voorgevel en tot 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde vanaf 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal bedraagt maximaal 3 meter.

14.4 Gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- b. het gebruik van delen van de woning en bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- c. seksinrichtingen;
- d. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn en tot 3 meter erachter;
- g. de opslag en verkoop van vuurwerk;
- h. het plaatsen van reclameobjecten (zuilen en/of borden).

14.5 Ontheffing aan-huis-verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf of een aan-huis-verbonden bedrijfsmatige activiteit in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 1. geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer (Stb. 1993, 50) valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;



2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
 4. het bedrijf/de bedrijfsactiviteit behoort tot milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 3 dan wel het een bedrijf/bedrijfs-activiteit betreft die niet is vermeld in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en invloed vergelijkbaar is met de in bijlage 3 genoemde bedrijven en bedrijfsactiviteiten;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 - d. het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden;
 - e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
 - f. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden beroepsmatige bedrijfsactiviteit en/of een aan-huis-verbonden bedrijf of aan-huis-verbonden bedrijfsmatige activiteit in gebruik mag zijn, zulks tot maximaal 70 m².

14.6 Ontheffing – mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 14.4, sub b ten behoeve van het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. het gebruik geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden oplevert, noch leidt tot beperkingen in de bedrijfsvoering van naburige bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte binnen de bebouwingsregeling als bedoeld in 14.3 wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 70 m²;
- d. mantelzorg aantoonbaar van tijdelijke aard is en dat de aanpassingen omkeerbaar moeten zijn.

Burgemeester en wethouders winnen voorafgaande aan de ontheffing nadere informatie bij verzoeker in, die zeker moet stellen dat er zorgbehoefte is, inclusief het feit dat deze naar haar aard tijdelijk is.

Burgemeester en wethouders stellen bij de ontheffing nadere eisen die gericht is op eindigheid en intrekking van de ontheffing, zodra de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Vrijblijvende aanbieding:

Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door Oudijk Makelaardij opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is beoordeeld en ondertekend. Zolang de koopovereenkomst niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie. Alle werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de adviestarieven en voorwaarden zoals zijn vastgesteld door VastgoedPRO, gevestigd te Lelystad, de tekst van deze voorwaarden is op 14 december 2009, aktenummer 0071887/20919442, gedeponeerd ter Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Maastricht.

Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend.

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bieding. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over details (wijze van oplevering, opsplitsing koopsom, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt.

Het bieden van de vraagprijs houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaaf van redenen. 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 alsnog met het voorbehoud instemt. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht met betrekking tot alle onderwerpen die voor hem van belang zijn of kunnen zijn.

In geval van aansprakelijkheidsstelling gaat onze aansprakelijkheid niet verder dan die door de beroepsverzekeraar wordt gehonoreerd. De in deze brochure vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig als mogelijk 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 en circa. Worden er echter toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daaraan geen rechten en/of aanspraken worden ontleend.

