

Ophemert

Waalbandijk, naast nr. 65



Kavel grond met oude agrarische bebouwing
verdeeld over diverse bouwwerken.

Perceeloppervlak ca. 00.40.00 ha.
Op mooie landelijke locatie.

Tevens voorwaardelijke toezegging gemeente i.v.m. toepassing
Rood voor Rood.
(circa 800 m² te amoveren bebouwing ontbrekend) .

Verkoop middels inschrijving en prijsvoorstellen

Waalbandijk, naast nr. 65

Prijsindicatie : € 152.500 k.k.

Voorstellen worden voorgelegd aan opdrachtgever.

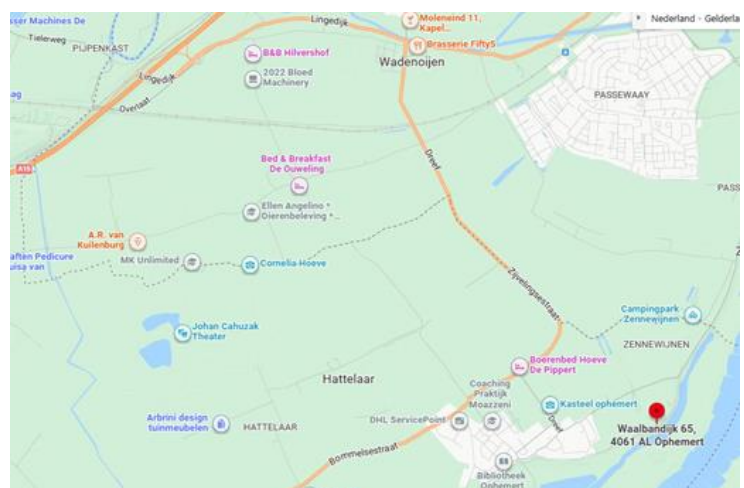
Omschrijving : Kavel grond in agrarisch gebied met oude bebouwing, bestaande uit voormalige kippenstal, halfopen hooitas en medio 1975 gebouwde berging met kanteldeur en asbestvrij dak. Perceeloppervlak ca. 4.000 m²

Bestaande bebouwing is restbebouwing van voormalig agrarisch bedrijf. Volgens mailbericht 16-09-2021 kan van de VAB-regeling gebruik worden gemaakt.

Conform de mail d.d. 16-09-2021 dient de ca. 1.000 m² vrijgekomen bedrijfsgebouwen te worden gesloopt om maximaal 1 woning via een wijzigingsplan te mogen realiseren, voor zoverre bekend. Op het perceel is ca. 200 m² aanwezig, derhalve resteert een tekort van ca. 800 m² volgens onze geheel vrijblijvende berekening.

Alles onder voorbehoud van verdere medewerking gemeente en/of wijziging voorwaarden gemeentelijke medewerking.

Kadastrale gegevens : Gemeente Ophemert
Sectie H no. 922 hiervan een gedeelte ter grootte van
00.40.00 ha. als met schuine streeparcering
aangegeven op bijgevoegde kadastrale kaart.



Ligging /Bereikbaarheid : Goed. ± 10 autominuten van de A15

Vaste lasten

OZB	:	Niet bekend
Waterschapsbelasting	:	€ 240,00 per jaar (2023). Aandeel te kopen perceel onbekend.
Ruilverkaveling	:	Gehele perceel € 143,80. Aandeel te kopen perceel onbekend.
Disclaimer	:	Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Resumé

Bebouwing aanwezig conform als in bijlagen vermeld.

Maten als op PDOK-formulier zijn globaal door niet bouwkundige opgenomen. Hieraan kan geen enkel recht worden ontleend. Ook aan de totaalberekening van de bebouwde oppervlakte, ca. 200 m², kan geen enkel recht worden ontleend. Daar dit niet door een bouwkundige is opgenomen geheel vrijblijvend.

Disclaimer	:	<u>Alle in deze Brochure genoemde gegevens dient koper zelf op eigen wijze te controleren.</u>
------------	---	--

Bodem		Direct na verkoop zal verkoper voor zijn rekening en kosten een algemeen verkennend bodemonderzoek en asbestinventarisatie rapporten op laten maken. Indien koper dit onderzoek wenst.
-------	--	--

Koper dient te verklaren op de hoogte te zijn met de aanwezige asbestdaken, ontbrekende dakgoten, de algemene omstandigheden en de plaatselijke situatie

Oplevering	:	De bij oplevering aanwezige roerende zaken zijn voor rekening koper. Voor zoverre koper deze niet wil hebben, dient koper deze voor zijn rekening, risico en kosten af te voeren.
------------	---	---

Gegevens gemeente Ophemert

Plaats	: Ophemert is gelegen in West Betuwe, een gemeente in het zuidwesten van de Nederlandse provincie Gelderland. De gemeente is ontstaan per 1 januari 2019 na de fusie van de gemeenten Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal. Ophemert is het meest oostelijk gelegen dorp op ca. 5 km van Tiel. Vuren is het meest westelijke dorp en ligt op ca. 5 km van Gorinchem. Ophemert is een rustig landelijk dorp, gelegen aan de Waal en heeft een kasteel. Ophemert heeft ca. 1.420 inwoners. : Extra informatie over de geschiedenis van Ophemert is te vinden op www.oud-ophemert.nl of op members.tripod.lycos.nl/ophemert/
Winkels	: Kapsalon Geerjan's Haarmode Ton Elektro, witgoed, beeld en geluid Atelier Van Slagmaat, stoffen en cursussen Diverse boerderijwinkels in de omgeving
Horeca	: Café 'De Batavier' / Restaurant "Het Dijkhuis"
Basisscholen	: Openbare basisschool 'Prins Willem Alexanderschool'
Peuterspeelzalen	: Zie "Cultuurhus" en "Het Olifantje" te Varik
Sportvoorzieningen	: Sportvereniging Ophemert (voetbal, tennis etc.) Muziekvereniging Euphonia Ophemert Algemene gymnastiekvereniging Ophemert Landelijke Rijvereniging en ponyclub 'De Waalruiters-West'
Huisarts	: Huisartsenpraktijk Ophemert
Tandarts	: Diverse tandartspraktijken te Tiel en Zaltbommel
Kerken	: Hervormde Gemeente Ophemert/Zennewijnen
Cultuur:	: -"Cultuurhus" waarin: a. Zalsport accommodatie b. Vergaderzalen c. B.S.O. en peuter speelzaal d. Openbare Bibliotheek Ophemert -Verenigingsgebouw Ophemert "De Torenhof" waarin: a. Pastorie N.H. kerk pkn b. Zondagschool voor kinderen c. Fysiopraktijk Monhemius
Bedrijvigheid	Diverse actieve bedrijven op jong bedrijventerrein "De Geer"
Camping	BoerenBed Hoeve "De Pippert"

Extra informatie

Onderhoud	: De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort tot de onderzoek plicht van de kandidaat-koper(s).
Aansprakelijkheid	: Het bovenstaande geeft slechts een globale omschrijving van het object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie samengesteld, toch kunnen wij ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Koopakte	: De koopakte wordt opgesteld volgens het model van onze gebruikelijke akte voor agrarische zaken.
Ontbinding	: De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld bodemonderzoek) kan overeengekomen worden mits verkoper hiermede instemt, in de regel circa 3 à 4 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.
Zekerheidsstelling	: De waarborg/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze bij de desbetreffende notaris te deponeren op het overeengekomen tijdstip.
Bedenktijd	: Als een consument een woning of appartement koopt, heeft de koper drie werkdagen bedenktijd om te beslissen of hij de koop door wil laten gaan na het ondertekenen van de koopovereenkomst.
Onderzoek plicht van de koper	: Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat van het onroerend goed, zonder beschadigingen aan te brengen. Tevens dient koper zich te informeren bij de bevoegde instanties inzake bestemmingsplannen, archeologie e.d. en overige bezit beperkende omstandigheden.
Disclaimer	: Brochure is met zorg samengesteld door ons kantoor Agrarische Makelaardij F. Verburg b.v. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuistheid en onvolledigheid van de opgenomen informatie noch kan aan vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Bijlage 1

Kantoor Verburg

Van:
Verzonden: donderdag 16 september 2021 17:03
Aan: Kantoor Verburg
Onderwerp: RE: Principeverzoek perceel Waalbandijk tussen 65 en 71.

Geachte heer

Zoals deze week telefonisch besproken voldoet het ingediende verzoek niet aan de VAB regels om het voor te kunnen leggen aan het college. Op het betreffende perceel moet minimaal 1.000 m2 aan vrijkomende bedrijfsgebouwen worden gesloopt om maximaal 1 woning via een wijzigingsplan te mogen realiseren.

Als gebruik wil worden gemaakt van de salderingsregeling - oppervlakte van op meerder percelen gesloopte vrijgekomen agrarische bouw mogelijkheden binnen één gemeente bij elkaar op te tellen voor het verkrijgen van extra bouw mogelijkheden - gelden wel diverse voorwaarden:

- Per perceel moet minimaal 250 m2 aan bedrijfsgebouwen worden gesloopt om voor saldering in aanmerking te komen;
- Voor elk perceel geldt dat alle vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt (ook als dit meer dan 250 m2 is, uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijgebouwen);
- Vervangende nieuwbouw moet plaatsvinden op het perceel waar dat uit het ruimtelijk oogpunt het meest wenselijk is.

Als de VAB regeling niet kan worden toegepast dan valt een verzoek voor een extra woning onder het afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven.

Hoop dat dit de gevraagde verduidelijking geeft om het verzoek verder op te kunnen pakken en uit te werken.

Met vriendelijke groet,

Team Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen
Adviseur planschade en ruimtelijke ordening



Kuipershof 2 | 4191 KH Geldermalsen
Postbus 112 | 4190 CC Geldermalsen

0345 - 72 88 00 | gemeente@westbetuwe.nl | www.westbetuwe.nl

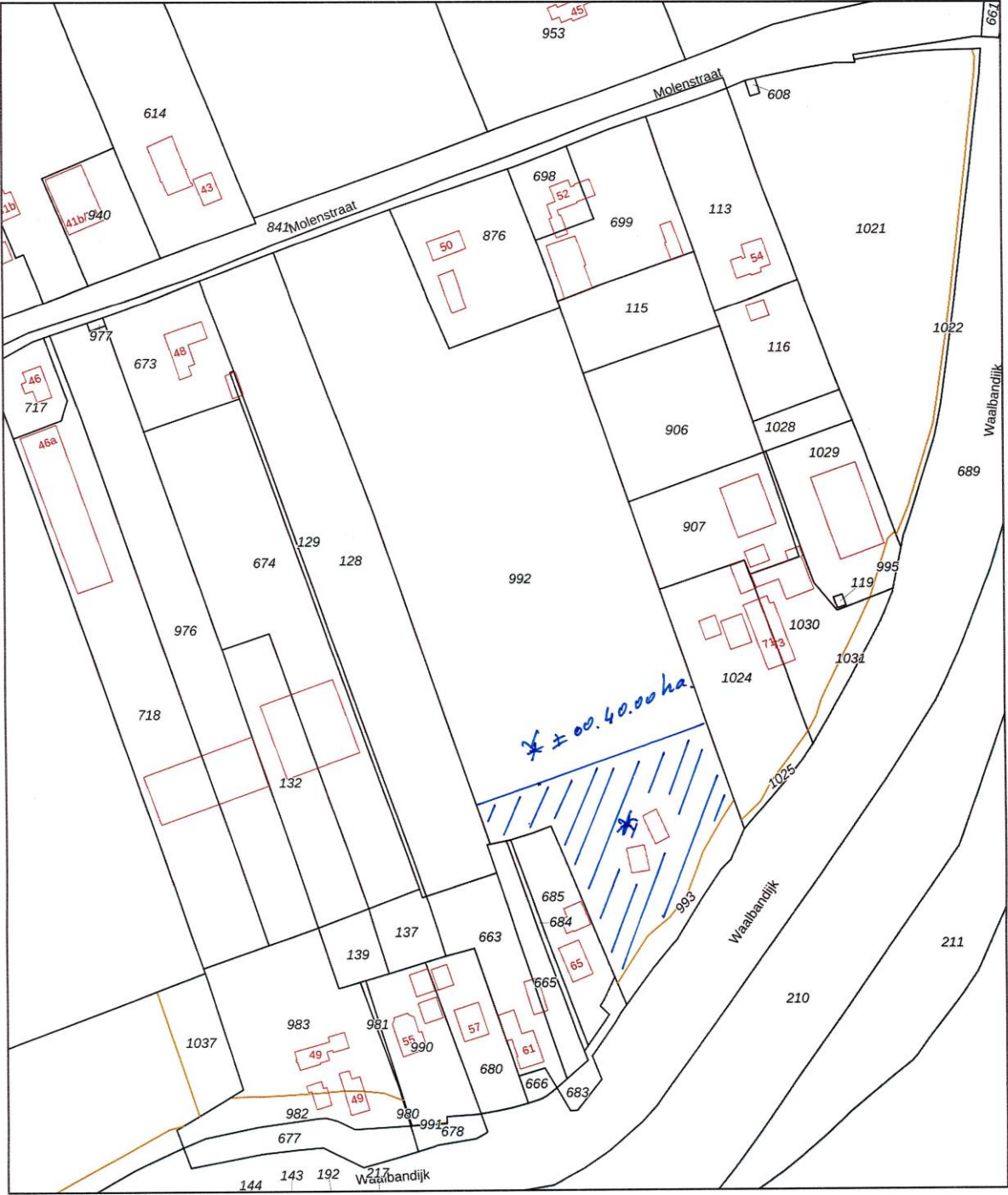


- Nagevraagd bij de gemeente West Betuwe.
- Volgens antwoord per mail d.d. 27-03-2023 is het gestelde nog steeds van toepassing. Derhalve is deze mail actueel.

Bijlage 2

Kadastrale kaart

Uw referentie: verk agr gr rest geb



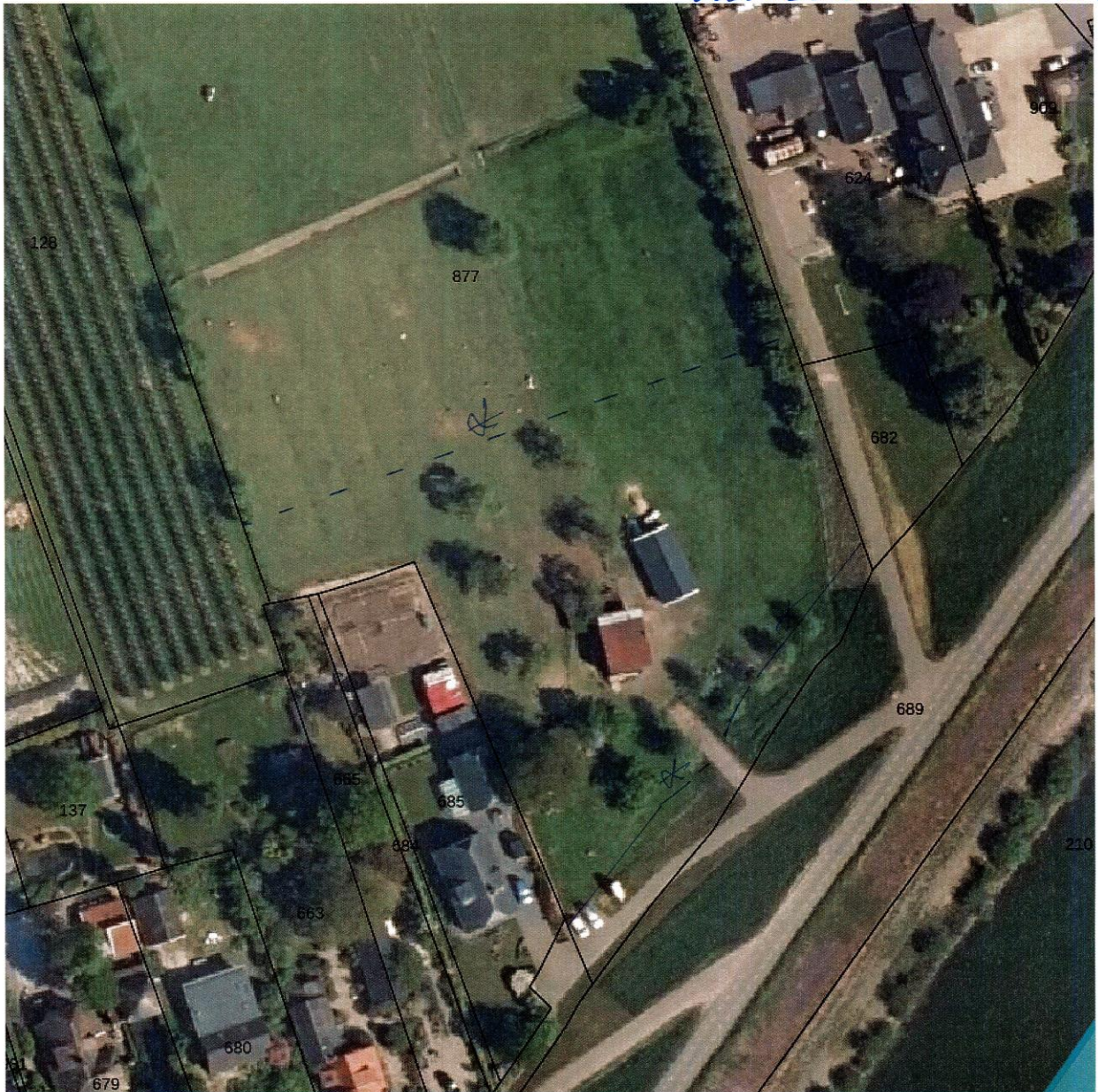
12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 2000 Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Ophemert H 992	kadaster 
---	--	---	-------------------------------------	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 maart 2023
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

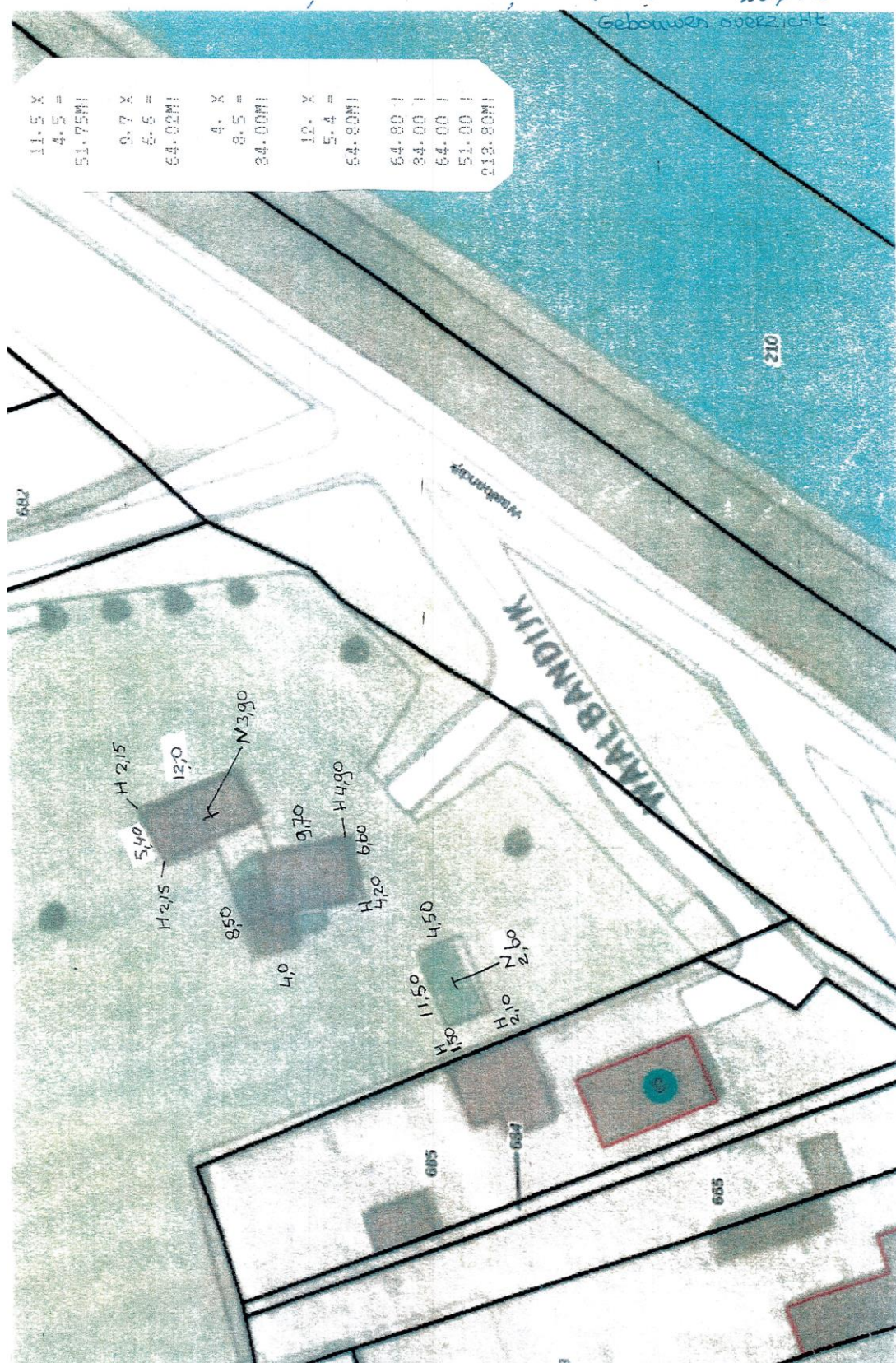
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage 3

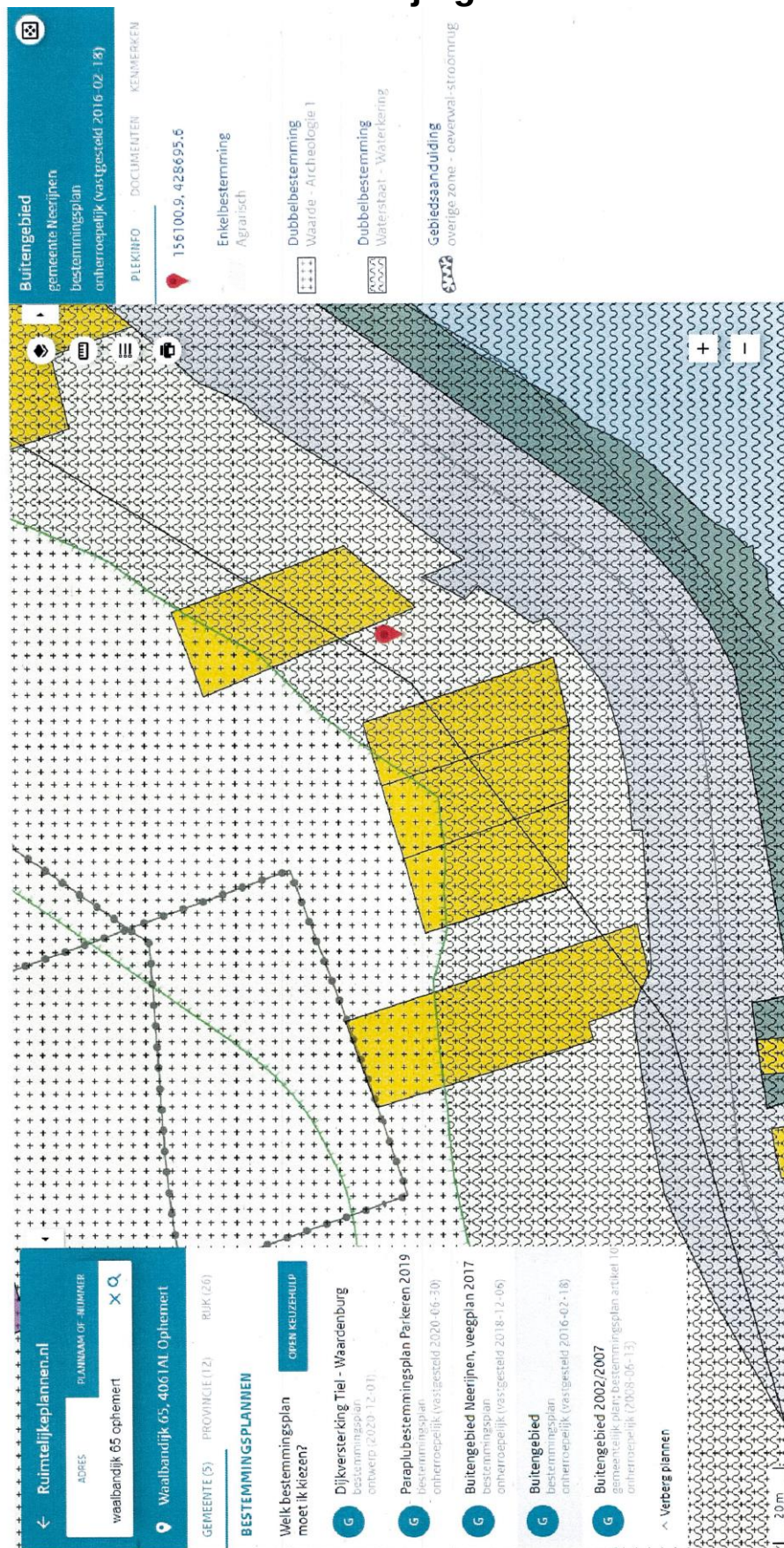
* Indicatie grenzen
geheel onblijvend
kunnen geen rechten aan
ontleend worden.



pdok kopie
Gebouwen overzicht



Bijlage 5



Bijlage 6

Foto's omgeving + bestaande bebouwing + gevelaanzichten



Bijlage 7



Bijlage 8





Bijlage 9

BETREFT	
Ophemert H 992	
UW REFERENTIE	
verk agr gr rest geb	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
21-03-2023 - 09:54	S11149830515
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
20-03-2023 - 14:59	20-03-2023 - 14:59
BLAD	
1 van 2	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Ophemert H 992
Kadastrale objectidentificatie: 084770099270000	
Kadastrale grootte	gedeeltelijk circa 00.40.00 ha
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	156079 - 428847
Herinrichtingsrente	€ 143,80
Eindjaar	2026
Ontstaan uit	Ophemert H 877

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend.

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 58446/105
Ingeschreven op	18-06-2010 om 12:29

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

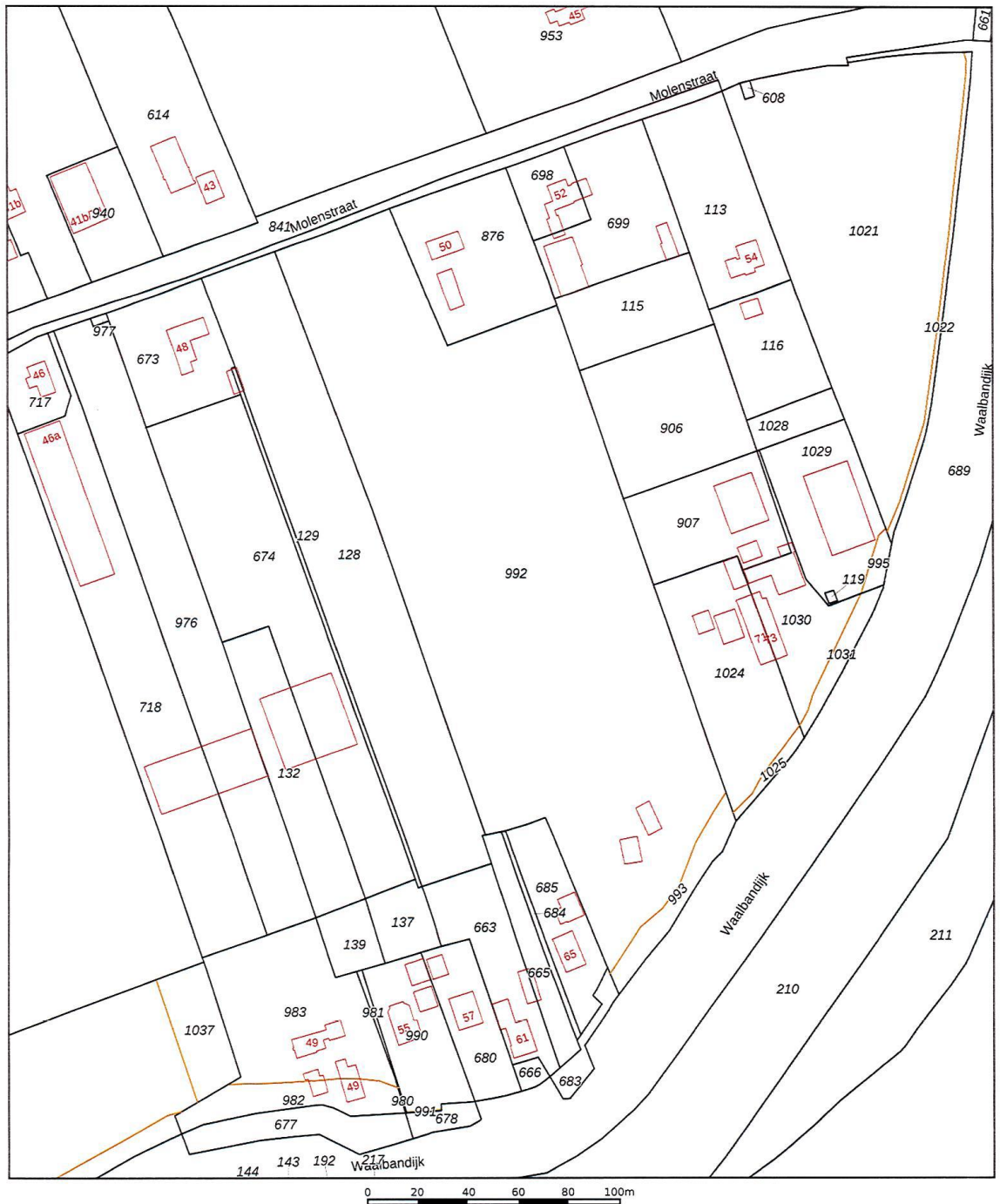
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14445/1 Arnhem	Ingeschreven op	22-02-1996
Aanvullende stukken	Hyp4 55934/192	Ingeschreven op	10-12-2008 om 12:13
Is aanvulling op Hyp4 14445/1 Arnhem			
Hyp4 50710/180		Ingeschreven op	28-09-2006 om 11:15
Is aanvulling op Hyp4 14445/1 Arnhem			
Hyp4 30435/57 Arnhem		Ingeschreven op	22-01-2004 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 14445/1 Arnhem			
Hyp4 18335/38 Arnhem		Ingeschreven op	11-01-2000
Is aanvulling op Hyp4 14445/1 Arnhem			

Naam gerechtigde	Liander N.V.
Adres	Utrechtseweg 68 6812 AH ARNHEM
Statutaire zetel	ARNHEM
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

Bijlage 10

Kadastrale kaart

Uw referentie: verk agr gr rest geb



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 maart 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Ophemert

I

992

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



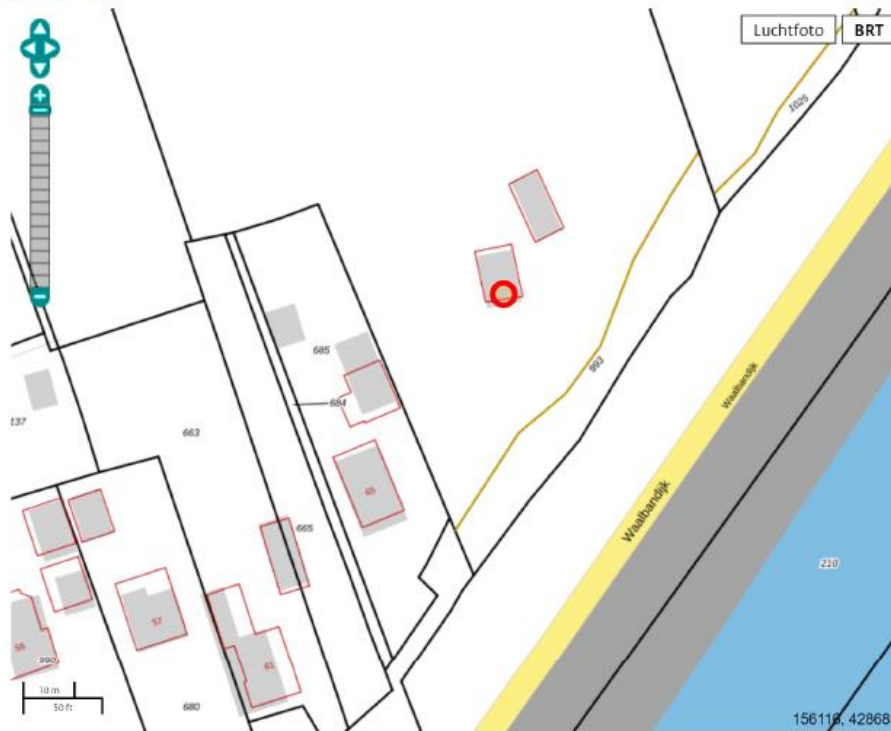
Bijlage 11



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

Datum: 8-4-2023



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.