



Vraagprijs  
€ 595.000 k.k.

**18**

**DE VEENDERIJ**

**DEDEMSVAART**

# KENMERKEN

**SOORT:**  
Bouwkavel

**PERCELOPPERVLAKTE:**  
26.890 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

NU TE KOOP: bouwkaavel aan de Veenderij 18 met vrij uitzicht over landerijen en aan het Ommerkanaal.

Wilt u wonen aan het Ommerkanaal in een natuurlijke en landelijke omgeving, met diverse voorzieningen op fietsafstand? Wacht dan niet langer! Deze royale bouwkaavel is gelegen op de Veenderij en beschikt over fantastisch vrij uitzicht. De Veenderij ligt in de driehoek: Veenderij, Oostwijk en het Zuiderbos. De kaavel met een perceelsoppervlakte van maar liefst 26.890 m<sup>2</sup> bevindt zich midden in de natuur met een goede bereikbaarheid. Het gebied is bijzonder door de omgeving die afwisselend uitzicht biedt over bos, water en weide. Hierdoor krijgt u een heerlijk gevoel van vrijheid en privacy!

U krijgt de kans om uw eigen woning te realiseren tot een inhoud van maximaal 1.200m<sup>3</sup>. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden om nog ca. 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen te plaatsen. Het royale perceel van maar liefst 26.890 m<sup>2</sup> biedt alle gelegenheid om hobby dieren te houden (ook is het mogelijk om de kaavel af te nemen met ca. 13.030 m<sup>2</sup> perceel).

De bouwkaavel is gelegen op korte afstand van het centrum van Dedemsvaart en in de korte nabijheid van Ommen en Hardenberg. Tevens bent u binnen 25 autominuten in hartje Zwolle.

Heeft u interesse in deze kaavel aan de Veenderij 18? Maak dan nu een afspraak om de mogelijkheden te bespreken met onze makelaar Arnoud Ningbers.

- Perceelsoppervlakte 26.890 m<sup>2</sup>;
- Aan huis gebonden beroepen, bed and breakfast en kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- De locatie is vrij van verplichtingen jegens architect en aannemers;
- De oppervlakte van bijgebouwen bedraagt maximaal 150 m<sup>2</sup>;
- Bestaande bomen moeten behouden blijven en er is een plan voor erfinrichting (aanplanting van een aantal bomen);
- Opvragen van bestemmingsregels is mogelijk;
- Bestemming wonen en agrarisch;

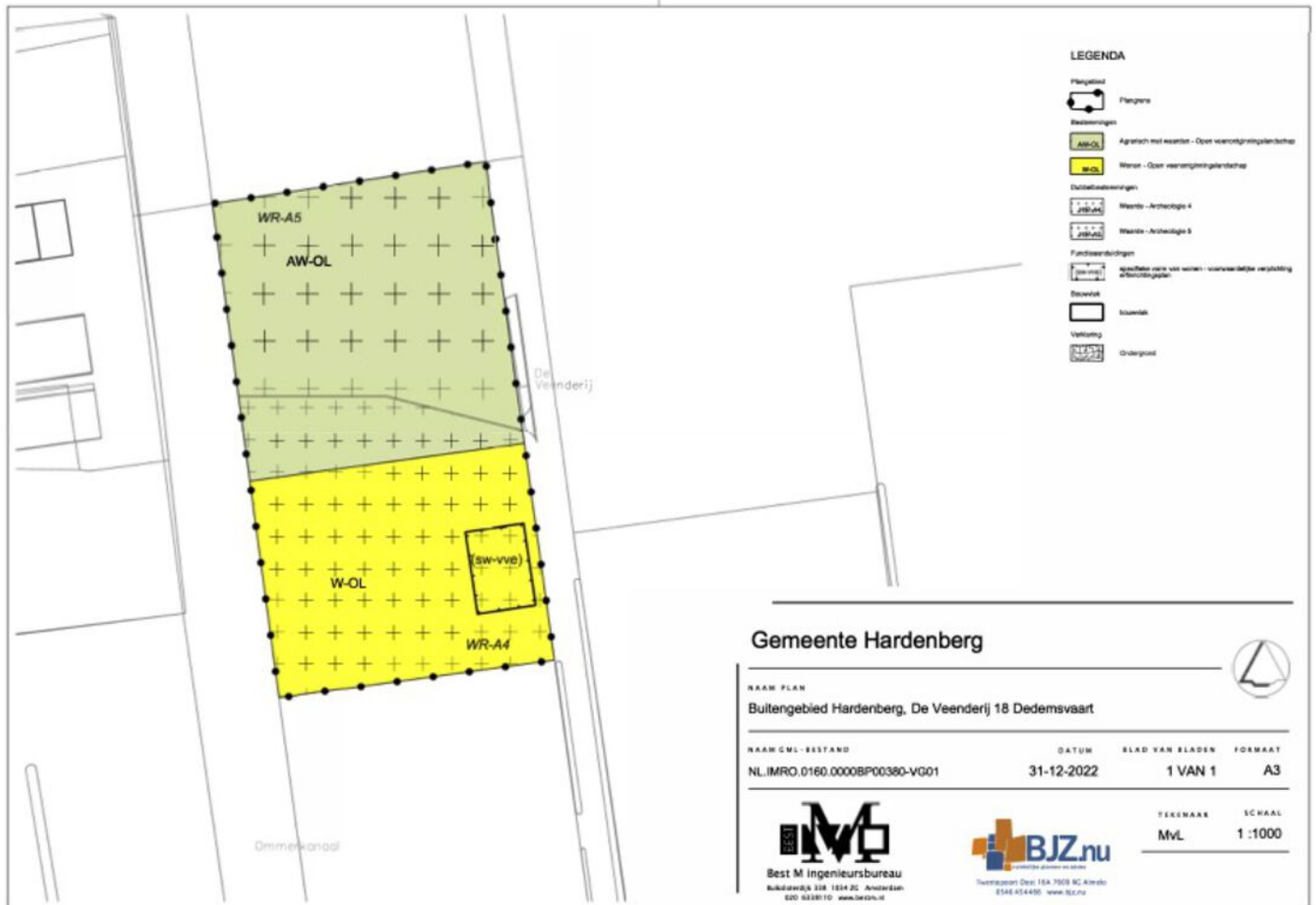
De kaavel is vrij te bezichtigen.

An aerial photograph showing a dark canal running horizontally across the middle of the frame. On both sides of the canal are green agricultural fields. The top field is a uniform green, while the middle field shows some brown patches. The bottom field is also green. A red rectangular box is overlaid on the right side of the image, containing white text.

**'vrij uitzicht en  
aan het  
kanaal'**







# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Veenderij 18 Dedemsv



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
<b>25</b> Huisnummer	— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente    Avereest	
— Voorlopige kadastrale grens	— Administratieve kadastrale grens	Sectie                        1	
— Bebauwing		Perceel                     2292	

Voor een eerlobdend uilreksel, geleverd op 23 janua 2023  
De bewaarder van het kadastr en de operbare registers

Aan dit uilreksel kunnen geen betrouwbare maten worden onfeend.  
De Dienst voor het kadastr en de operbare registers behoudt zich de intellectuale  
eigdomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



## Artikel 4 Wonen - Open veenontginningslandschap

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Open veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen;
- b. tuinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

- c. bed and breakfast;
- d. ontsluitingsvoorzieningen;
- e. landschappelijke inpassing.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in 4.1 mogen uitsluitend worden gebouwd;

- a. woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. andere bouwwerken.

#### 4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 4.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. de woning dient vrijstaand en binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- c. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning mogen de gevels niet gesitueerd worden op een afstand van minder dan 200 meter van een agrarisch bouwvlak;
- d. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning mogen de gevels niet gesitueerd worden op een afstand van minder dan 50 meter van de bestemming recreatie, danwel niet minder dan de bestaande afstand, indien deze minder bedraagt;
- e. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> ;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan:
  1. 100 m<sup>2</sup> als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden minder dan 1 hectare bedraagt;
  2. 150 m<sup>2</sup> als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden meer dan 1 hectare bedraagt;
- g. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning;
- h. voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

Bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
woningen (1)	6 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkappingen		3,5 m	
erf- of perceelsafscheiding op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelsafscheidingen		1 m	

overige andere bouwwerken		10 m	
(1) met dien verstande dat de woning voor maximaal 30 m <sup>2</sup> van een platte afdekking mag worden voorzien			

- i. in voorkomend geval artikel 9.2 (Afstanden tot water en wegen).

#### **4.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk**

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 4.1 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.1.4.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **4.3.1 Herbouw - verbouw- uitbreiding woning**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder c en d, mits een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of recreatiebestemmingen hierdoor niet wordt belemmerd.

#### **4.3.2 Vergroten inhoud woning**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder e voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.200 m<sup>3</sup>, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

#### **4.3.3 Kleinere dakhelling gebouwen**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder h voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor een woning wordt toegestaan niet groter is dan 30 m<sup>2</sup>;
- een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.4.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan-huis-gebonden beroep;
- het niet aanleggen en instandhouden van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 2 in het Ruimtelijk kwaliteitsplan, binnen 18 maanden na het onheroepelijk worden van het bestemmingsplan.

#### **4.4.2 Aan-huis-gebonden beroep**

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;

- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop, in direct verband met het aan-huis-gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### **4.4.3 Bed and breakfast**

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag in de woning en in maximaal één bijgebouw worden gevestigd;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **4.5.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteiten**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 en artikel 4.4 voor het gebruik van bestaande gebouwen voor een kleinschalige (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende bepalingen:

Toegestaan zijn:

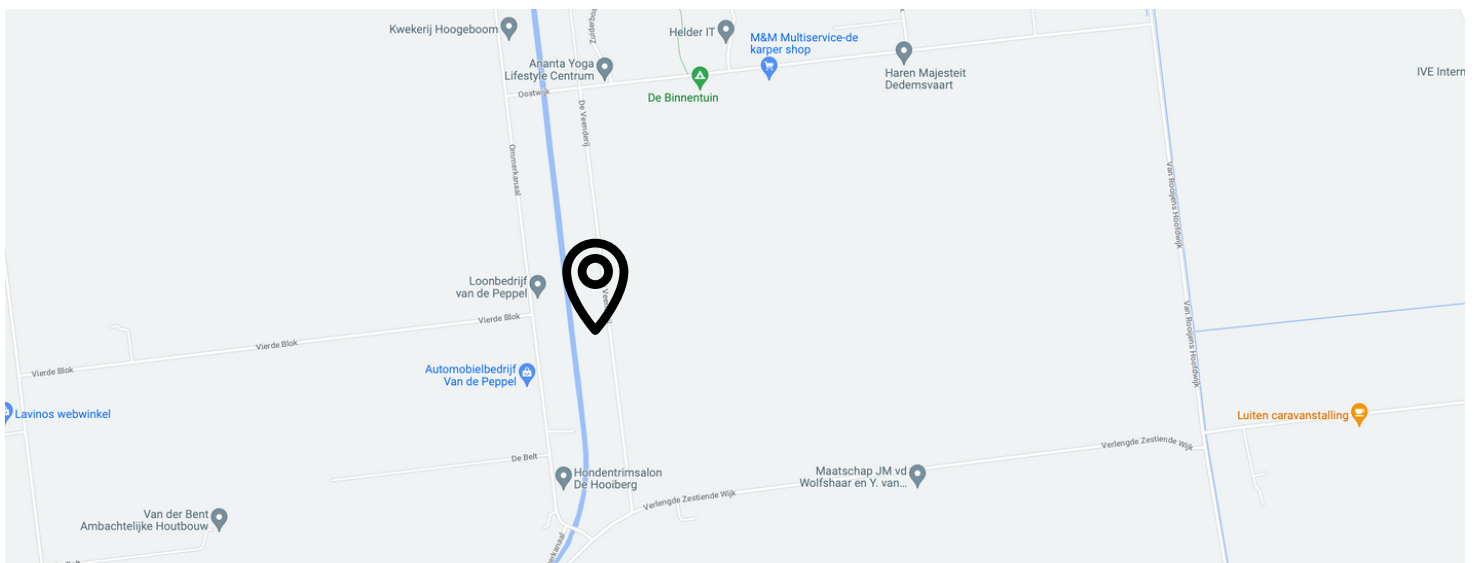
- bedrijfsactiviteiten die voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met categorie 1 van Staat van bedrijfsactiviteiten en koffie- en theeschenkerij;
- eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
- een museum of galerie, of daarmee gelijk te stellen voorziening;
- internetwinkels, al dan niet in combinatie met de opslag van goederen;
- zorgfuncties zoals een zorgboerderij.
- a. maximaal 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen mag worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten;
- b. in afwijking van het bepaalde onder b kan een groter percentage van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en de omgeving;
- c. degene die de bewoner is van de woning moet ook degene zijn die de bedrijfsactiviteit uitoefent;
- d. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de (bedrijfs)activiteit;
- f. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- g. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- h. de (bedrijfs)activiteiten moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- i. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

#### 4.5.2 Erfinrichting

Bij een omgevingsvergunning kan, mits in overeenstemming met de gemeente, worden afgeweken van het bepaalde in 4.4.1 onder c, indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het Ruimtelijk kwaliteitsplan andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

- a. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 2 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**



# INTERESSE IN DEZE KAVEL?



Neem vrijblijvend  
contact met ons op!

**Deen Makelaars Dedemsvaart B.V.**

Julianastraat 70

7701 GN, Dedemsvaart

0523-616235

[info@peterdeen.nl](mailto:info@peterdeen.nl)

[www.peterdeen.nl](http://www.peterdeen.nl)



  
**peter  
deen**  
MAKELAARDIJ