



## ZANDSPOOR 2 "PERCEEL 2", DOORN



**GROENE RAEDT**  
MAKELAARS & RENTMEESTERS

**GroeneRaedt Makelaars & Rentmeesters**  
0343-785075  
[www.groeneraedt.nl](http://www.groeneraedt.nl)  
[info@groeneraedt.nl](mailto:info@groeneraedt.nl)



**Perceeloppervlakte : 5192 m<sup>2</sup>**

## OMSCHRIJVING VAN DE WONING



### **Uw droomhuis bouwen op een toplocatie op de Utrechtse Heuvelrug. Een unieke kans.**

Heeft u er altijd al van gedroomd uw eigen woning te realiseren? Op deze prachtige plek in het buitengebied van Doorn kan dat! Namens onze opdrachtgever mogen wij u deze kavel aan het einde van het Zandspoor in Doorn te koop aanbieden. Een kavel van ca. 5200 m<sup>2</sup>, waarop door de laatste bestemmingsplanwijziging de mogelijkheid is gecreëerd een nieuw huis te kunnen bouwen van maar liefst 800 m<sup>3</sup> (200 m<sup>3</sup> meer dan standaard in het buitengebied). U heeft hier dus de kans om een woning, geheel naar eigen ontwerp te realiseren. Er is namelijk geen verplichting voor aannemer of architect. De prachtige ontwerpen die u op de foto's ziet, zijn ter inspiratie voor u en gemaakt door Maas Kristinsson Architecten.

#### **Locatie:**

De plaats Doorn is landelijk gezien zeer centraal gelegen. Dit, in combinatie met de prachtige bossen op de Utrechtse Heuvelrug en de vergezichten door het coulissenlandschap van het Kromme Rijn en Langbroekerweteringebied, maken het een zeer gewilde plek om te wonen. Eind 18e eeuw werden er door "Hollanders" al de prachtigste buitenplaatsen (de zogenaamde Stichtse Lustwarande) gerealiseerd

en dat was niet voor niets. Op een acceptabele afstand van het werk in de grotere steden, heerlijk vrij wonen in een prachtig gebied.

Binnen een half uur bent u namelijk in de binnenstad van Utrecht. Amsterdam is via de snelweg en trein ook goed bereikbaar. De intercity stopt in Driebergen Rijsenburg. Deze brengt u in ca. 10 minuten naar het Centraal Station in Utrecht, de start voor een mooi dagje "stad". Wandelt u graag of ontdekt u de bossen liever per paard of op de fiets? Dan is dit de juiste plek. De mogelijkheden zijn talrijk en u hoeft er niet ver voor van huis.

Zandspoor 2 ligt precies tussen de dorpen Driebergen en Doorn. Beide plaatsen hebben een gezellig centrum, met diverse winkels, koffietentjes, (sterren)restaurants en scholen voor basis- en middelbaar onderwijs. Er zijn verschillende sportclubs en -verenigingen voor onder andere voetbal, tennis, padel, hockey en rugby en diverse sportscholen. Ook zijn er meerdere zwembaden en muziekscholen, kortom, voor ieder wat wils!

#### **Ligging:**

De landelijke ligging van Zandspoor 2 is een punt waarmee deze kavel zich onderscheidt van veel andere kavels. Hier hoort u de vogels en ervaart u de natuur en de stilte. Ver van doorgaande wegen en omgeven door weilanden met prachtige



vergezichten is dit een plek waar u na een drukke dag weer tot rust komt. Om deze rust, ruimte en uitzicht te ervaren en tegelijkertijd een goed beeld te krijgen van de mogelijkheden op deze kavel nodigen wij u van harte uit om een afspraak te maken met één van onze makelaars. Wij geven u ter plaatse graag een toelichting over het gebied, de kavel en de bouwmogelijkheden.

#### Bouwen:

Op deze kavel mag één vrijstaande woning gebouwd worden van maar liefst 800 m<sup>3</sup> (excl. kelder). Het bestemmingsplan biedt mogelijkheid voor bijgebouwen binnen het vlak met woonbestemming. Daarnaast mag er op de natuurbestemming nog een bergruimte worden gerealiseerd. Voor meer informatie betreffende regels voor het bouwen verwijzen wij u graag naar het bestemmingsplan. Ook kan onze makelaar u hier meer over vertellen. Belangrijk is wel, dat de huidige bijgebouwen gesloopt moet worden en dat de in het bestemmingsplan genoemde landschappelijke inpassing gerealiseerd wordt.

#### Bijzonderheden:

- Ruim perceel van ca. 5200 m<sup>2</sup>;
- 10,4% overdrachtsbelasting van toepassing;
- Bouw van woning toegestaan na sloop van de

oude opstallen;

- Inhoud woning van max. 800 m<sup>3</sup>. Ondergronds bouwen telt niet mee bij berekening van deze m<sup>3</sup>;
- Ruime mogelijkheid voor bijgebouwen op het woonvlak;
- Bouw van 12 m<sup>2</sup> bergruimte op natuurbestemming is in het bestemmingsplan vastgelegd;
- Het vigerende bestemmingsplan is "Doorn, Zandspoor 2";
- Landelijk zeer centraal gelegen;
- 10 minuten van op- en afrit A12 en A27;
- Een prachtige bosrijke omgeving op de Utrechtse Heuvelrug, met uitzicht richting coulissenlandschap;
- beplantingsplan en plan landschappelijke inpassing zijn uitgewerkt beschikbaar;
- toegangsweg vanaf Sterkenburgerlaan over het Zandspoor (geen doorgaande weg) middels recht van overpad;
- Geen architect en/of aannemers verplichting;
- Een aantal voorwaarden voor de te bouwen woning en inrichting van het terrein zijn opgenomen in een zogenaamde anterieure overeenkomst. De van belang zijnde bepalingen zullen worden overgedragen op de koper en betreffen:
  - a. 2 parkeerplekken op eigen terrein
  - b. hemelwater infiltratie (Geactualiseerde leidraad afkoppelen Utrechtse Heuvelrug)
  - c. realiseren van gezamenlijke brandkraan met het

## OMSCHRIJVING VAN DE WONING



het buurperceel

d. realiseren van beplantingsplan en  
landschappelijke inpassing

e. bouw binnen normen Programma 2017 -2022.

Utrechtse Heuvelrug Duurzaam en Klimaatneutraal

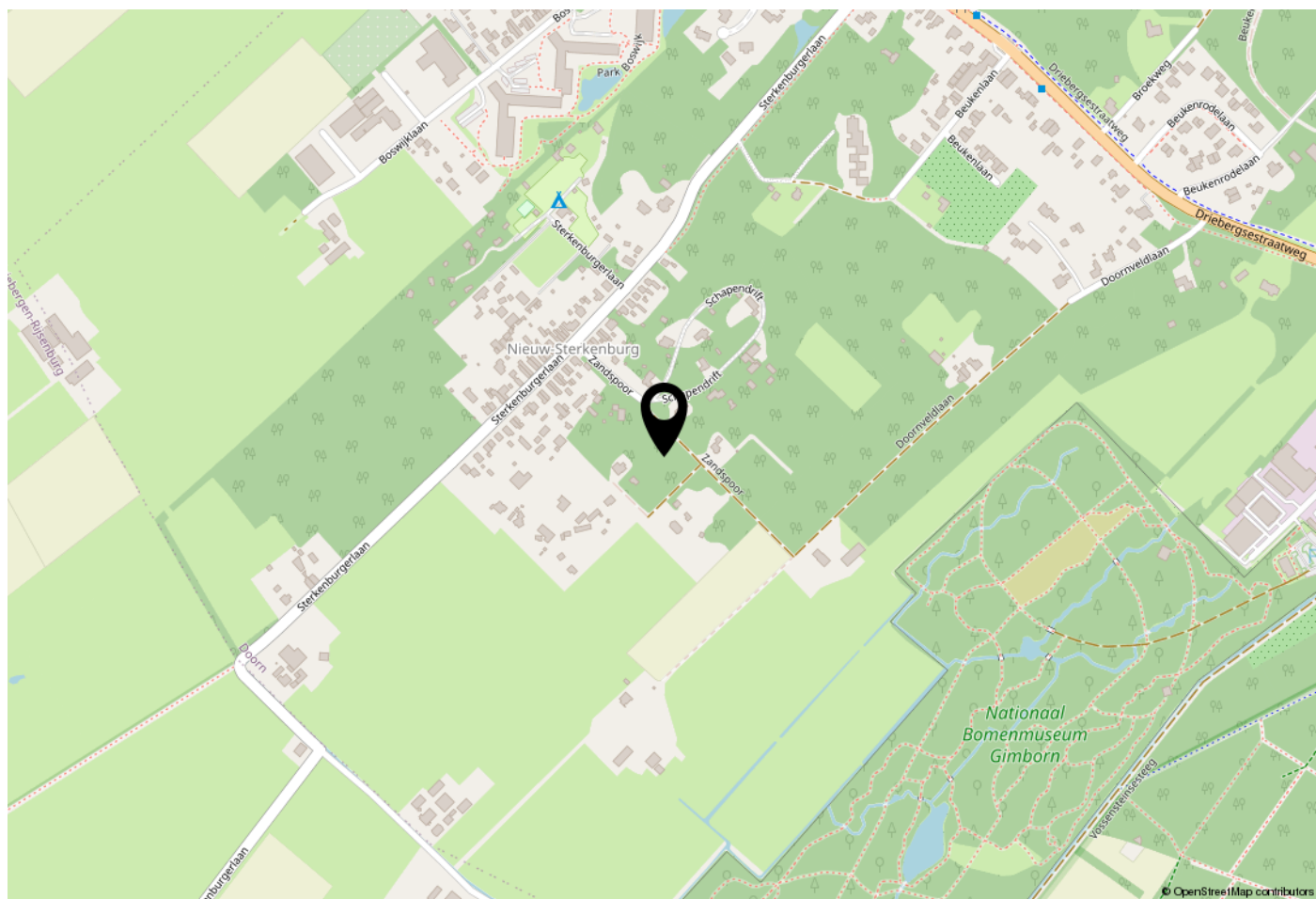
Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt er echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven prijzen, maten en oppervlakten zijn indicatief.



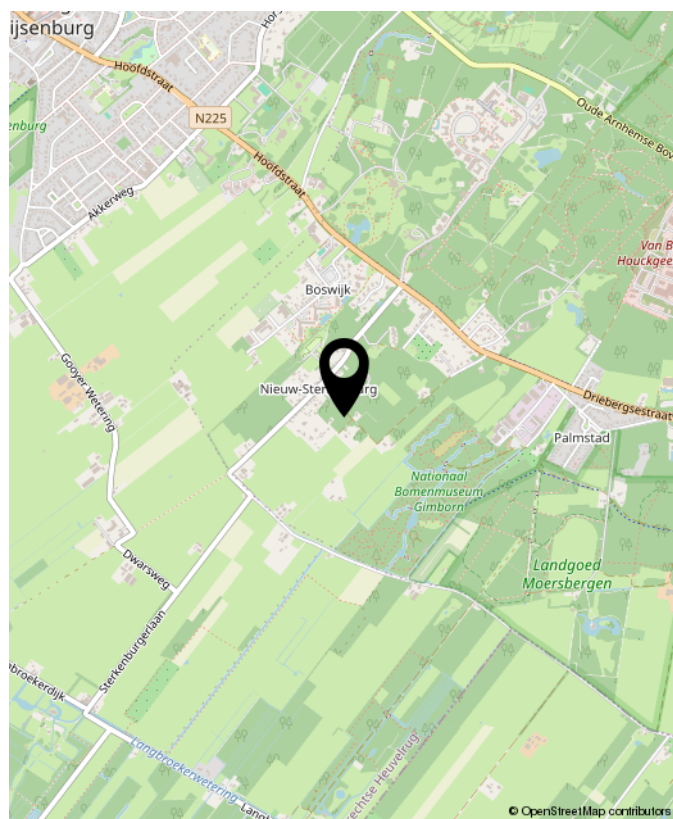
Zandspoor 2 "perceel 2" 0 ong, Doorn



## LOCATIE OP DE KAART



## WOONT U HIER BINNENKORT?



Zandspoor 2 "perceel 2" 0 ong, Doorn





## INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

### Christiaan van Beusekom

Rentmeester NVR | Register-Taxateur |  
Makelaar

Als zoon van een melkveehouder ben ik opgegroeid in het buitengebied op de grens van de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied. Na mijn studie ben ik vele jaren actief geweest in de agrarische sector in de Gelderse Vallei. Graag zet ik mijn kennis en ervaring in voor u. Of dat nu is als rentmeester, taxateur, makelaar of gewoon als sparringspartner, uw belang staat voorop!

TEL. 06 463 436 32  
christiaan@groeneraedt.nl

### Piet van Dijk

Rentmeester

Geboren en getogen in het Langbroekerweteringgebied ben ik opgegroeid tussen boerderijen en landgoederen. Ik heb geleerd dat het in het zakendoen vooral gaat om wederzijds vertrouwen, respect en dat alles groeit, mits je het aandacht geeft. Deze ervaring breng ik met veel passie in de praktijk als rentmeester en makelaar.

TEL. 06 515 148 90  
piet@groeneraedt.nl

**GroeneRaedt Makelaars  
& Rentmeesters**  
Langbroekerdijk A61  
3947 BD Langbroek

0343-785075  
www.groeneraedt.nl  
info@groeneraedt.nl



**GROENE RAEDT**  
MAKELAARS & RENTMEESTERS