

TE KOOP



Oude Bovendijk 212

3046 NL Rotterdam

Vraagprijs € 1.495.000,- k.k.

 **NOORDANUS
& PARTNERS**
RENTMEESTERS & ADVISEURS

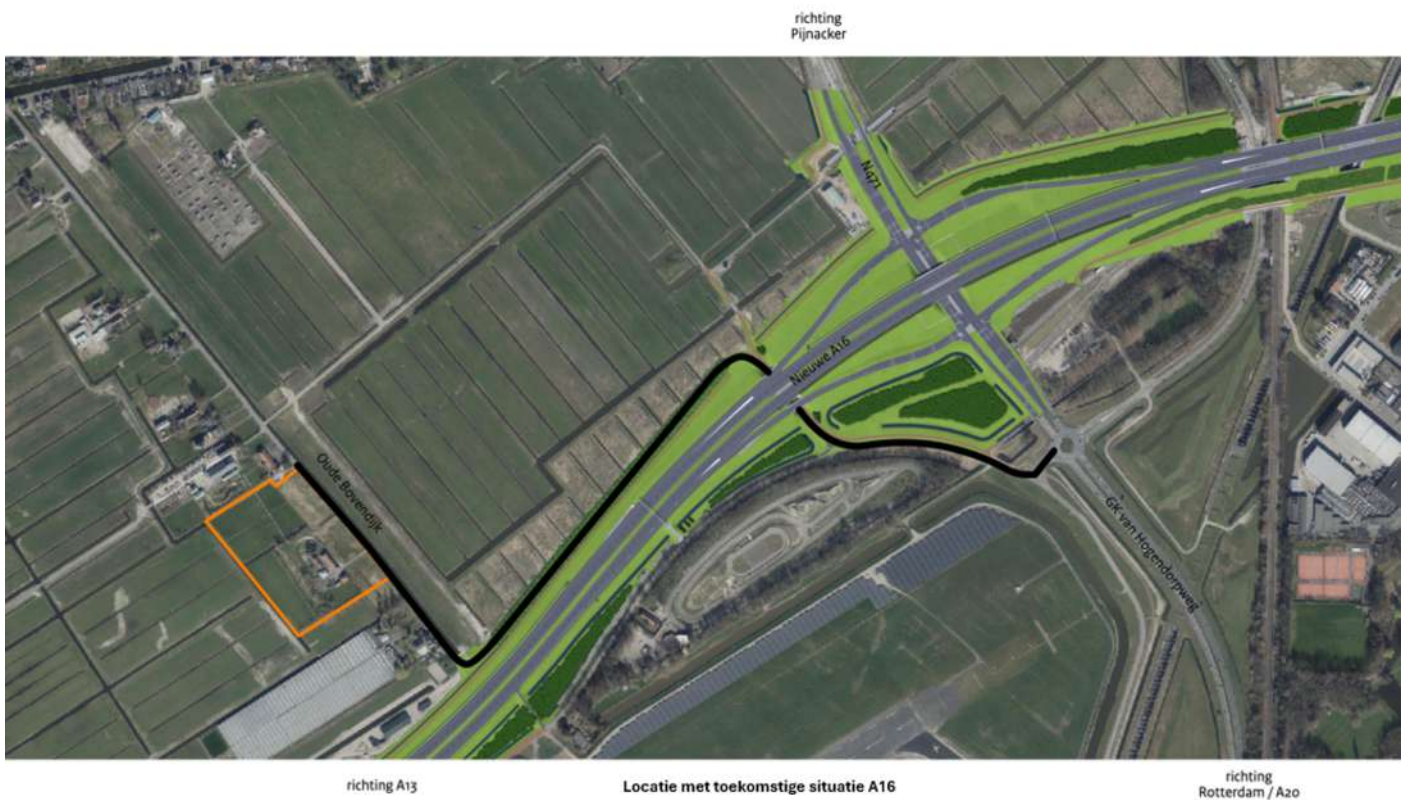
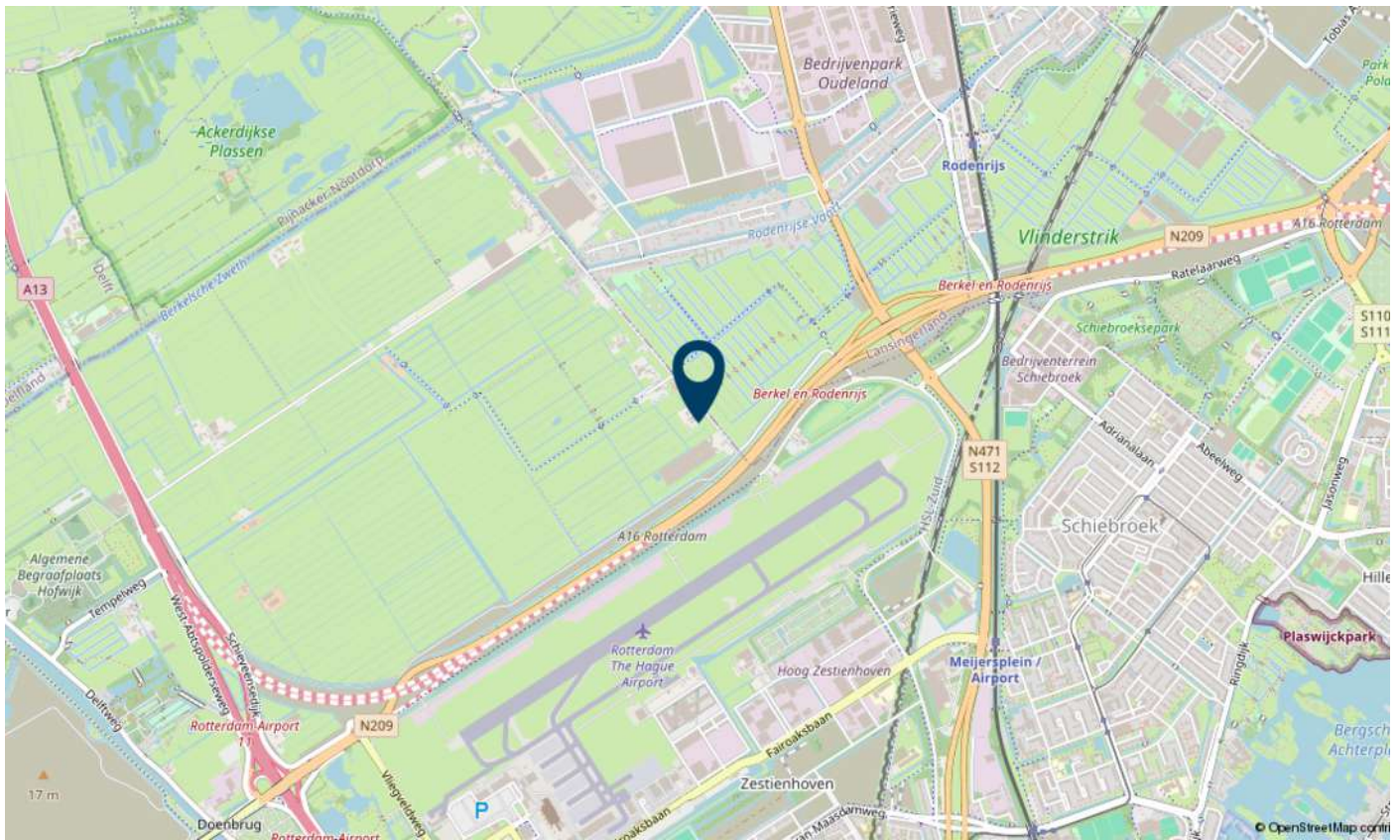
OUDE BOVENDIJK 212



Oude Bovendijk 212 is een voormalige agrarische bedrijfslocatie in het buitengebied van Rotterdam (tot circa 1990 in gebruik als boerderij), vlakbij Rotterdam The Hague Airport en het weidevogel natuureservaat Polder Schieveen. De locatie biedt vele mogelijkheden voor herontwikkeling dichtbij de stad; werkelijk uniek te noemen voor Rotterdamse begrippen!

De locatie bestaat uit o.a. een woonhuis met ruime tuin, een verhard erf met binnenplaats, drie schuren en een hooiberg. Weiden en groen zijn rondom de oude boerderij gelegen. De totale oppervlakte bedraagt 03.05.94 hectare (30.594 m²).





MASTERPLAN OUDE BOVENDIJK 212

Door de eigenaar is er recentelijk een masterplan met een voorlopig architectonisch ontwerp opgesteld, passend binnen het bestemmingsplan.

kleedruimtes / douches, een parkeerterrein met nieuwe oprit en overig informeel / recreatief gebruik.

Dit plan ziet toe op de herontwikkeling van het bestaande erf, naar een activiteitengebouw met bijgebouw, een woonhuis (beheerderswoning), nieuwe hooiberg,

Nadere ontwerpstukken en ramingen van het masterplan zijn op aanvraag beschikbaar.



Voorlopig ontwerp







BIJLAGEN | OP AANVRAAG BESCHIKBAAR

- Kadastrale gegevens en akten
- Definitief energielabel
- Verkoop vragenlijst
- Leggerkaart waterschap
- Contactgegevens projectleider gemeente Rotterdam
- Meetrapport
- Informatie bodemverontreiniging en asbest



BIJLAGEN | OP AANVRAAG BESCHIKBAAR

- Informatie Rijksweg A16
- Geluidscontouren luchthaven
- Oude bouwtekeningen
- Diverse documenten masterplan (ontwerpen, ramingen etc.)
- Vergunning 2e inrit
- Watervergunning
- Overige relevante documenten

HET WOONHUIS EN BERGING

WOONOPPERVLAKTE

Ca. 130 m²

OPPERVLAKTE BOUWVLAK WONING

Ca. 140 m²

OPPERVLAKTE EXTERNE BERGRUIMTE

Ca. 32 m²

AANTAL SLAAPKAMERS

4

BRUTO INHOUD WONING

Ca. 535 m³

OORSPRONKELIJK BOUWJAAR

1923

TUIN MET BOOMGAARD

Ca. 1.200 m²

ENERGIELABEL

G















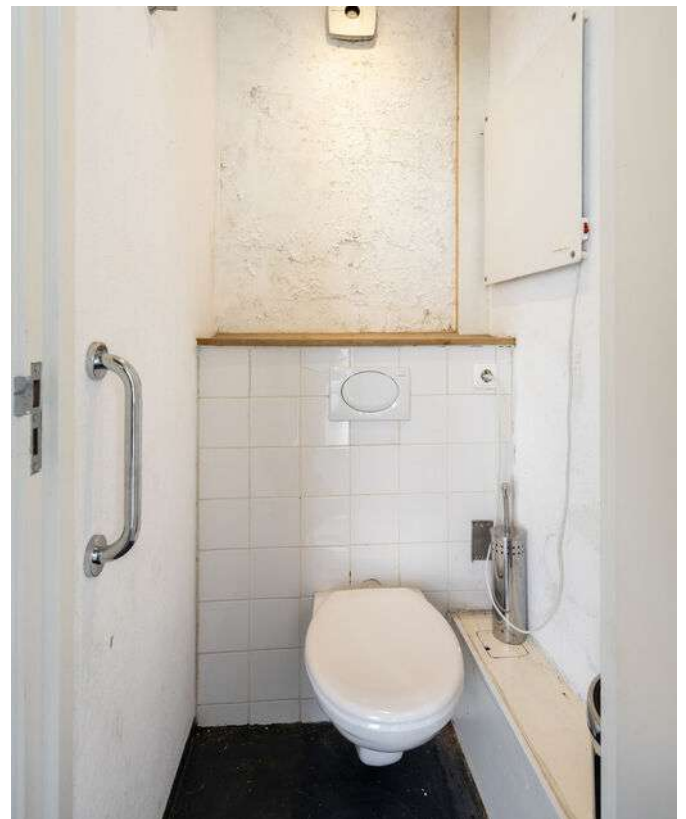












PLATTEGROND WOONHUIS - BG



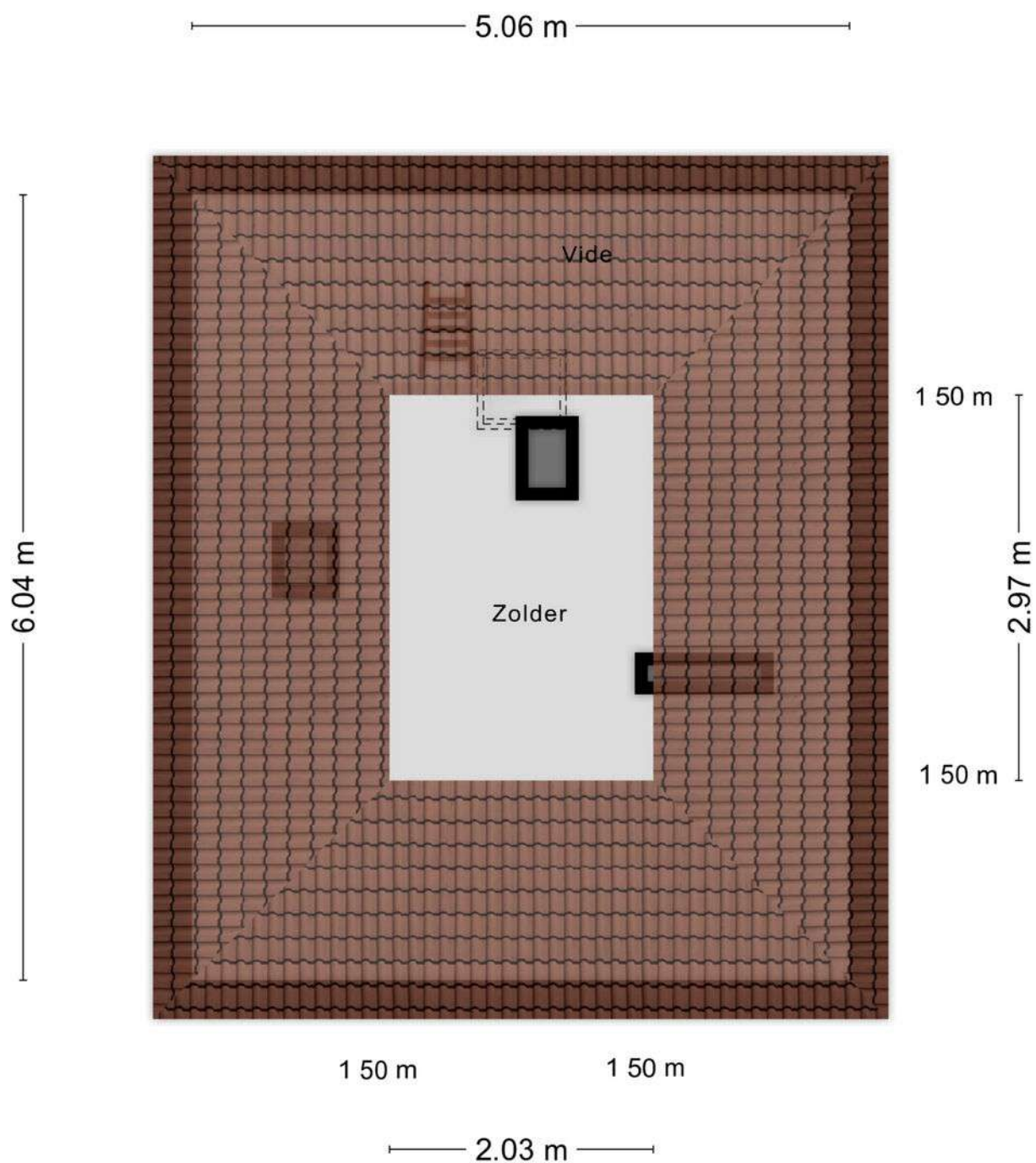
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND WOONHUIS - 1E VERD.



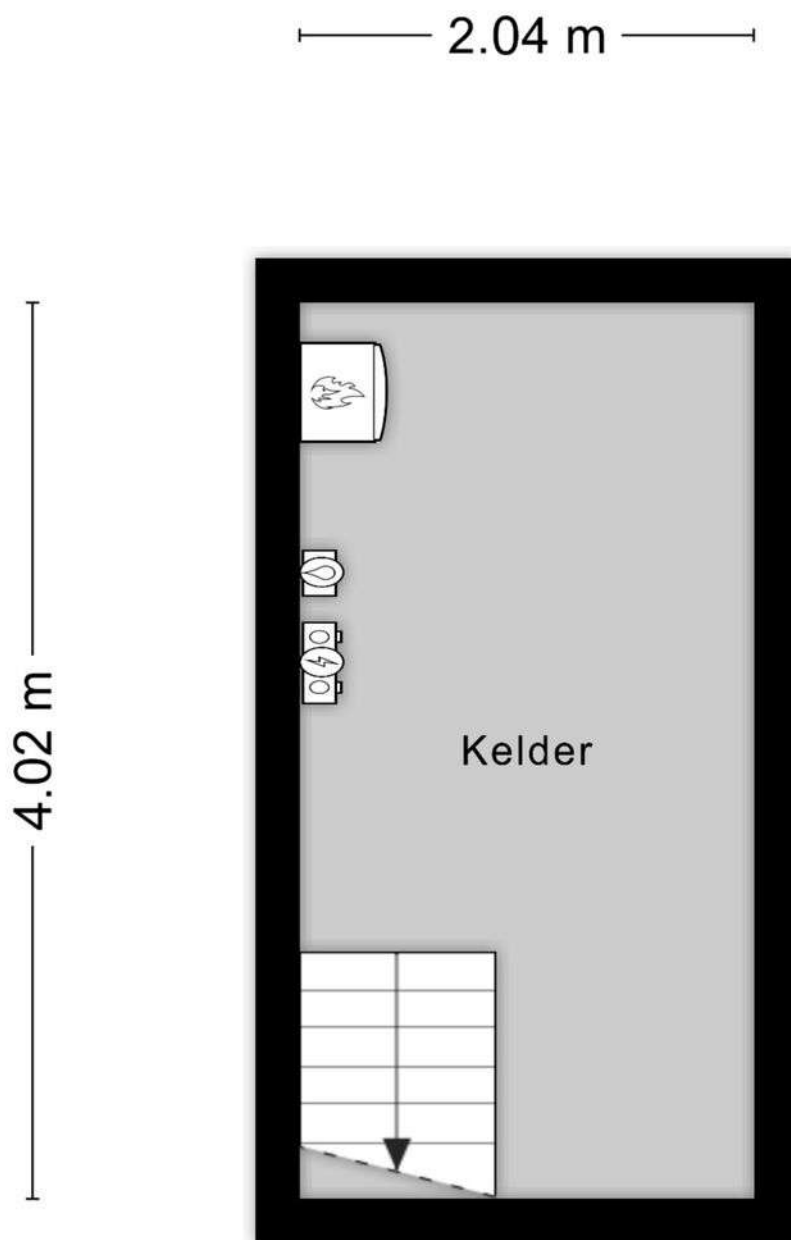
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND ZOLDER WOONHUIS



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND KELDER WOONHUIS



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

GEBOUWEN, ERF EN BUITENRUIMTE

OPPERVLAKTE GROTE WITTE SCHUUR

Ca. 253 m² (ca. 27,5 m x 9,2 m)

OPPERVLAKTE RODE SCHUUR

Ca. 85 m² (ca. 15,7 m x 5,4 m)

OPPERVLAKTE HOOIBERG

Ca. 121 m² (ca. 11 x 11 m)

OPPERVLAKTE BERGING

Ca. 18 m² (ca. 6 x 3 m)

OPPERVLAKTE OVERKAPPING

Ca. 85 m² (ca. 4,8 x 17,8 m)

OPPERVLAKTE BOUWVLAK

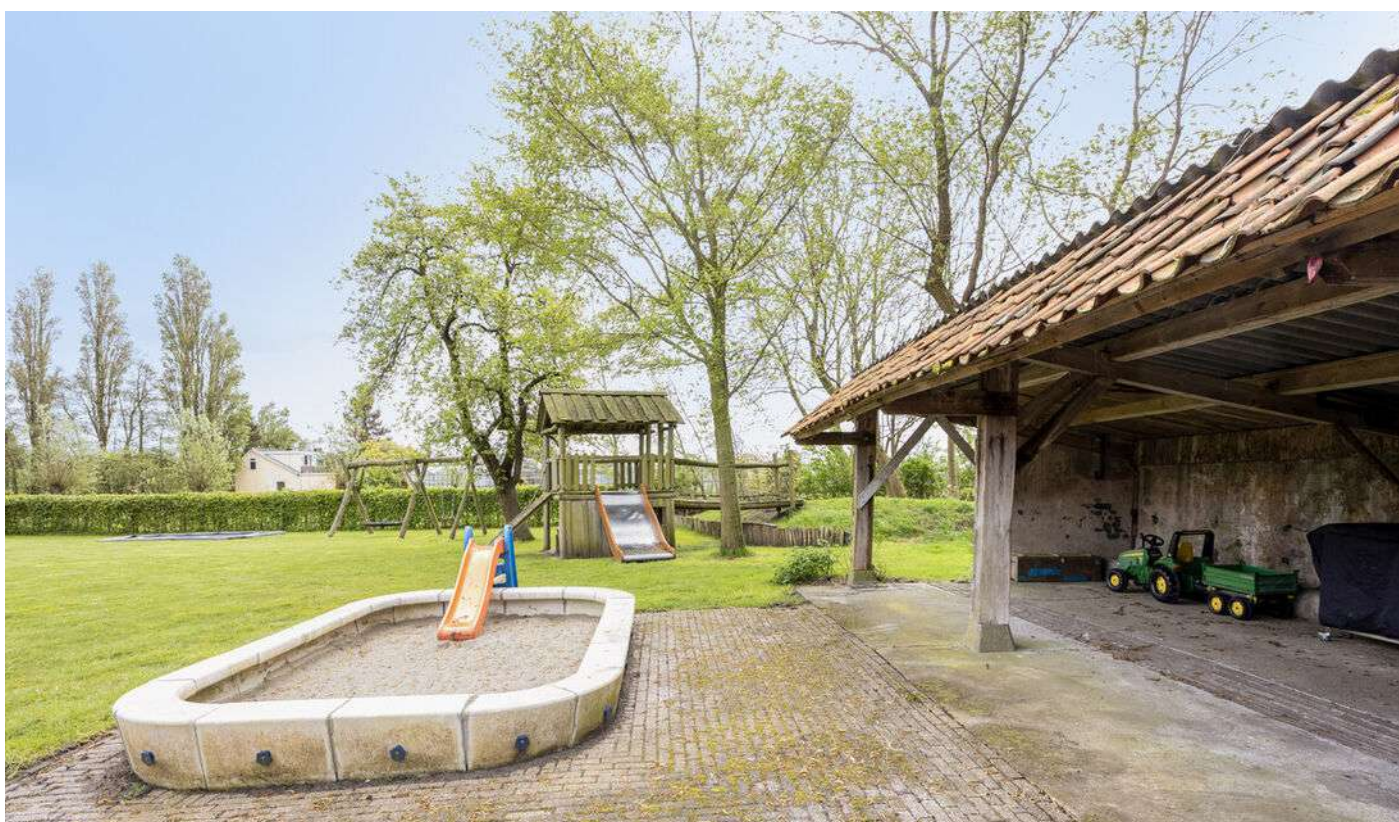
Ca. 3.500 m²

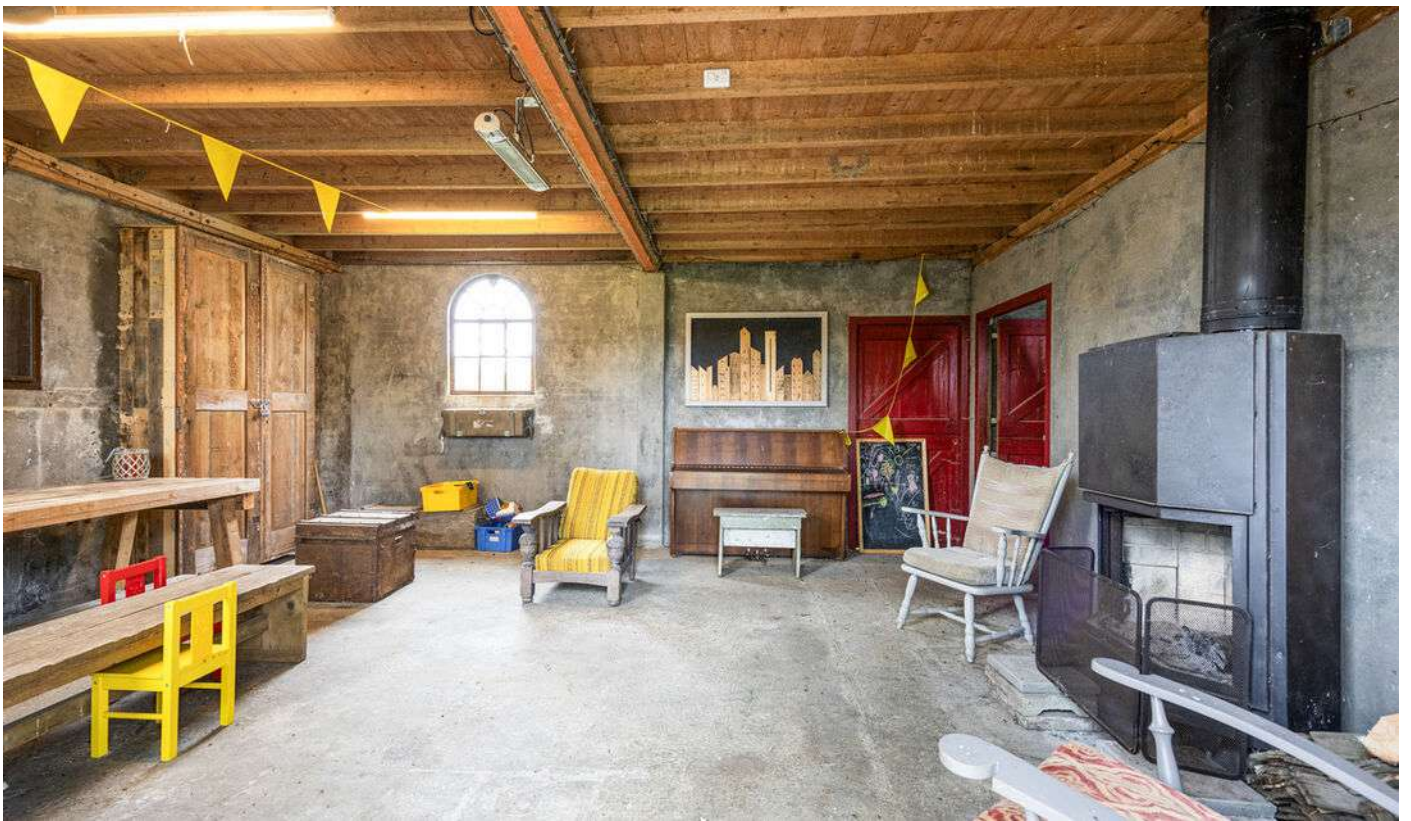
BUITENRUIMTE

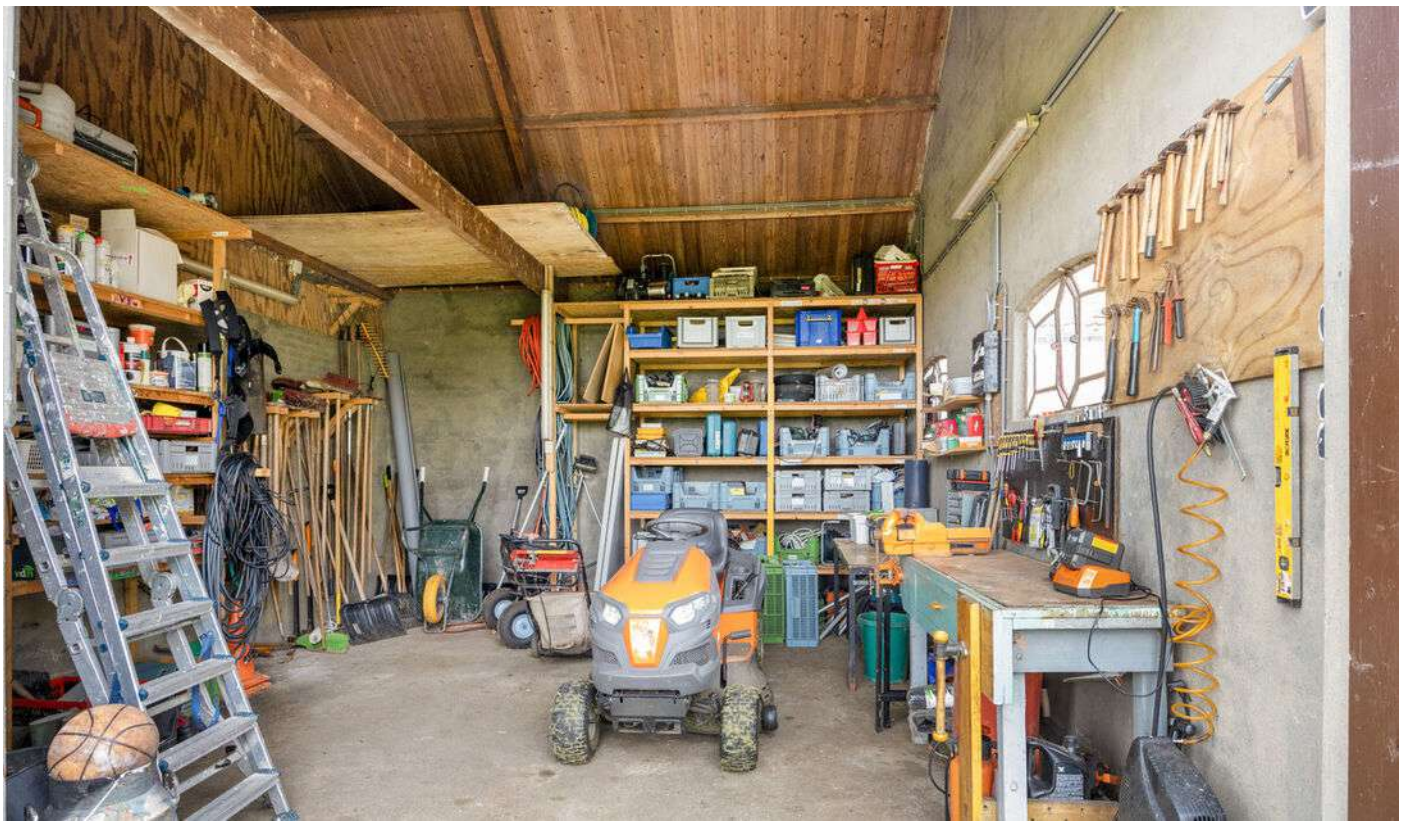
Rondom is veel groen / natuur aanwezig. Verder staat er nog een oude mestlo op het erf, evenals een geraamte van een overkapping.







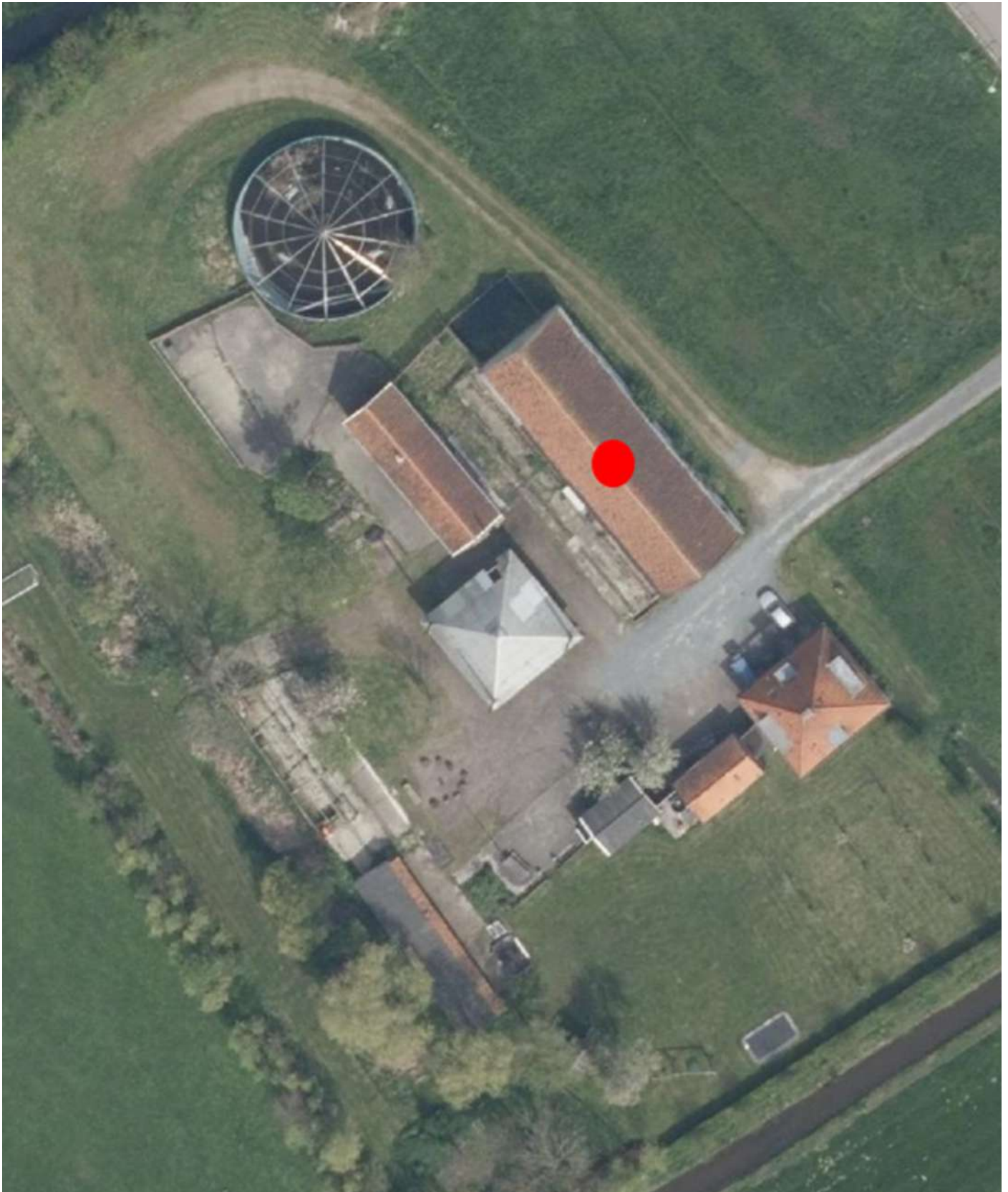




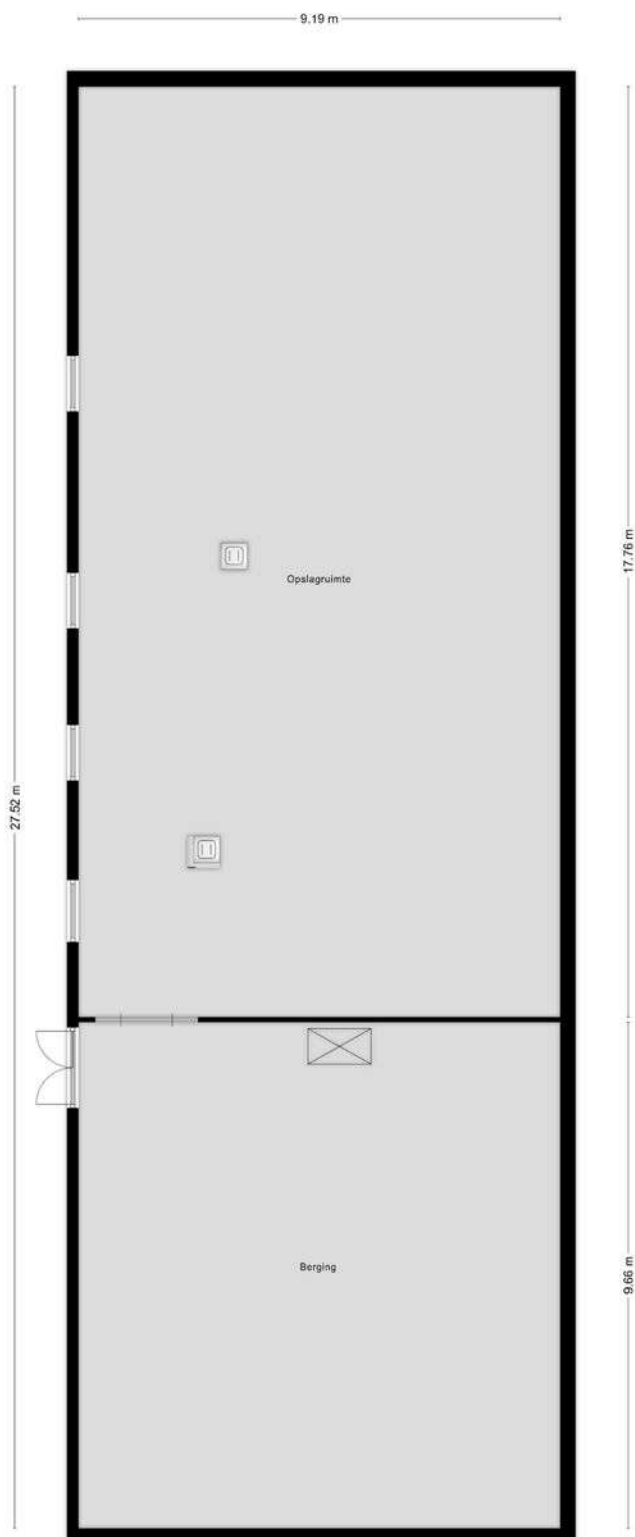




LOCATIE WITTE SCHUUR

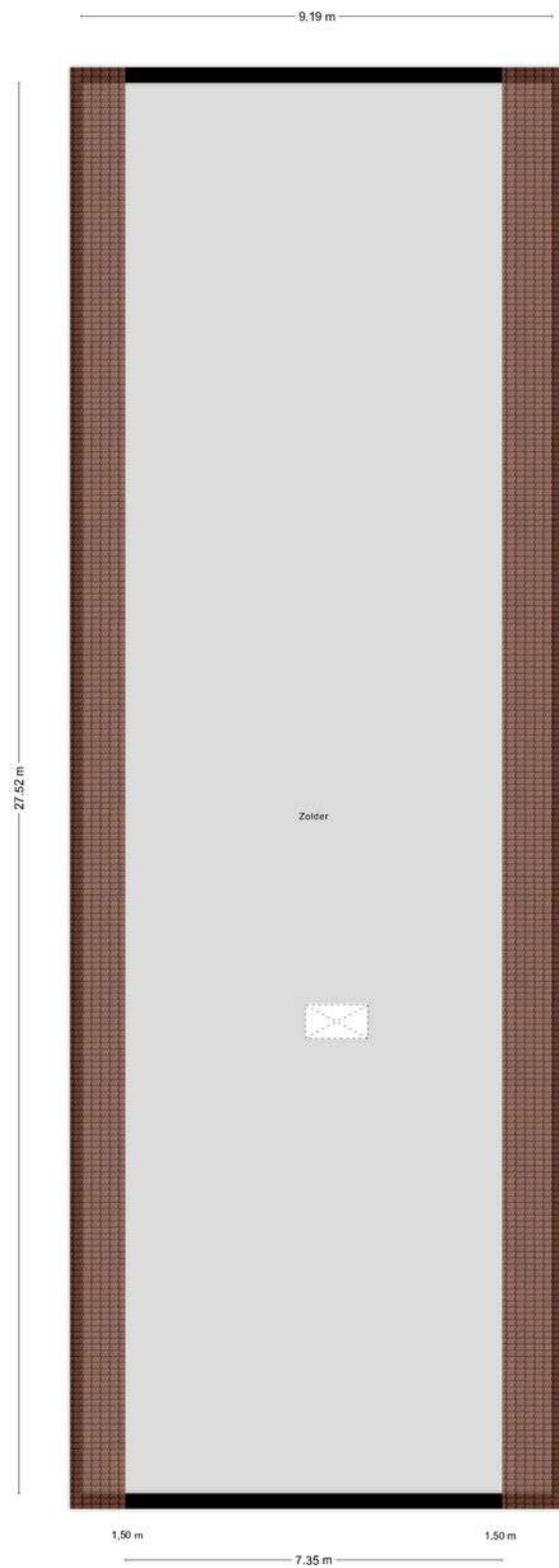


PLATTEGROND BG | WITTE SCHUUR



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND ZOLDER | WITTE SCHUUR

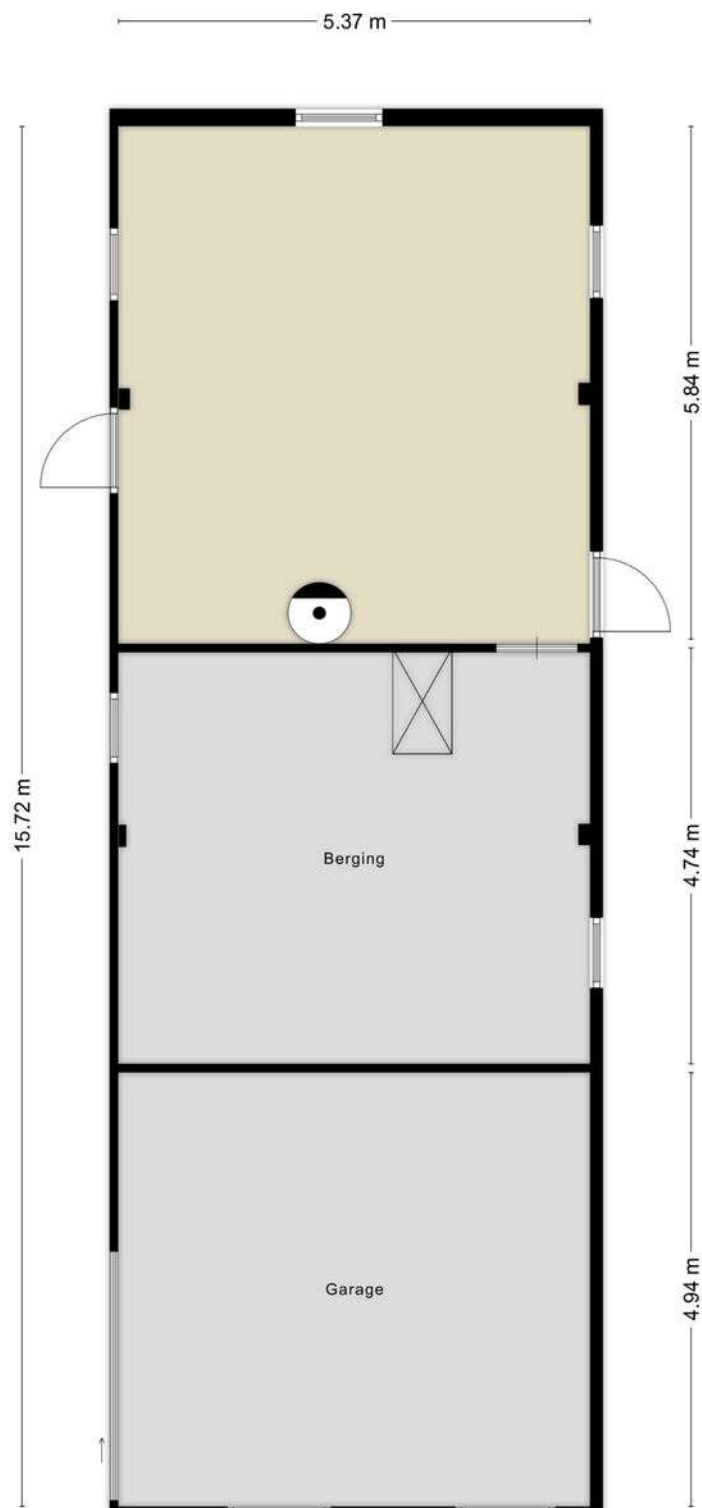


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LOCATIE RODE SCHUUR

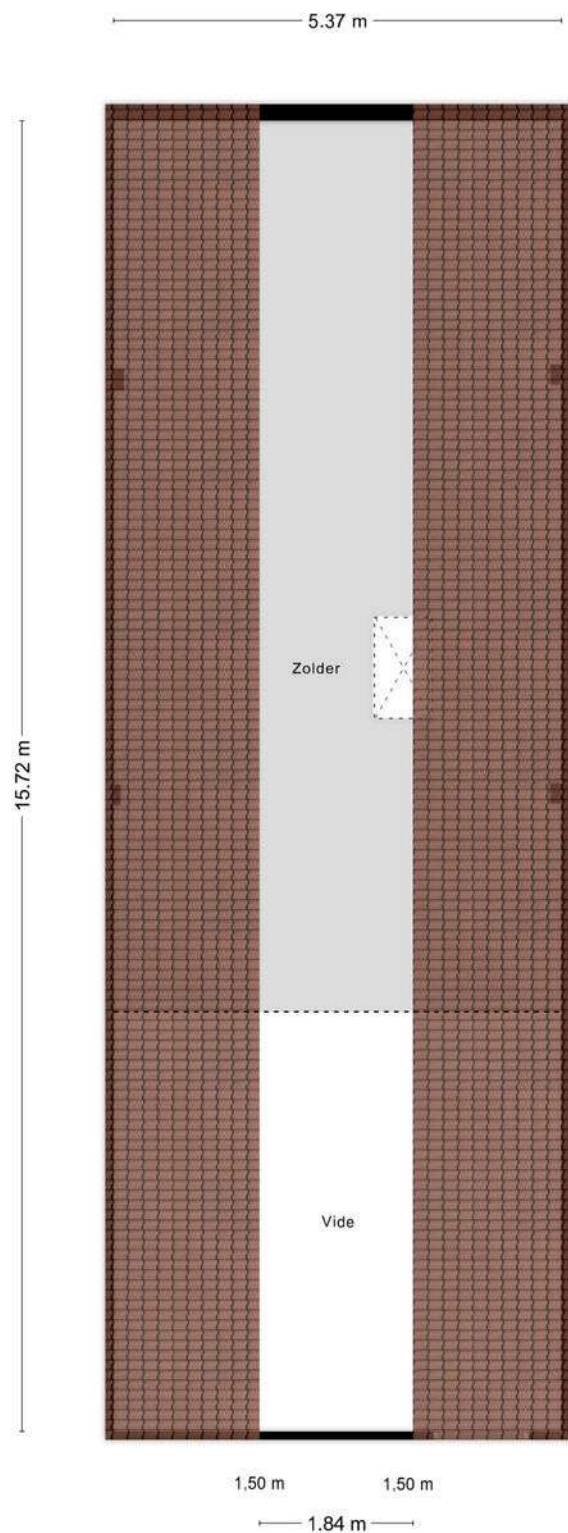


PLATTEGROND BG | RODE SCHUUR



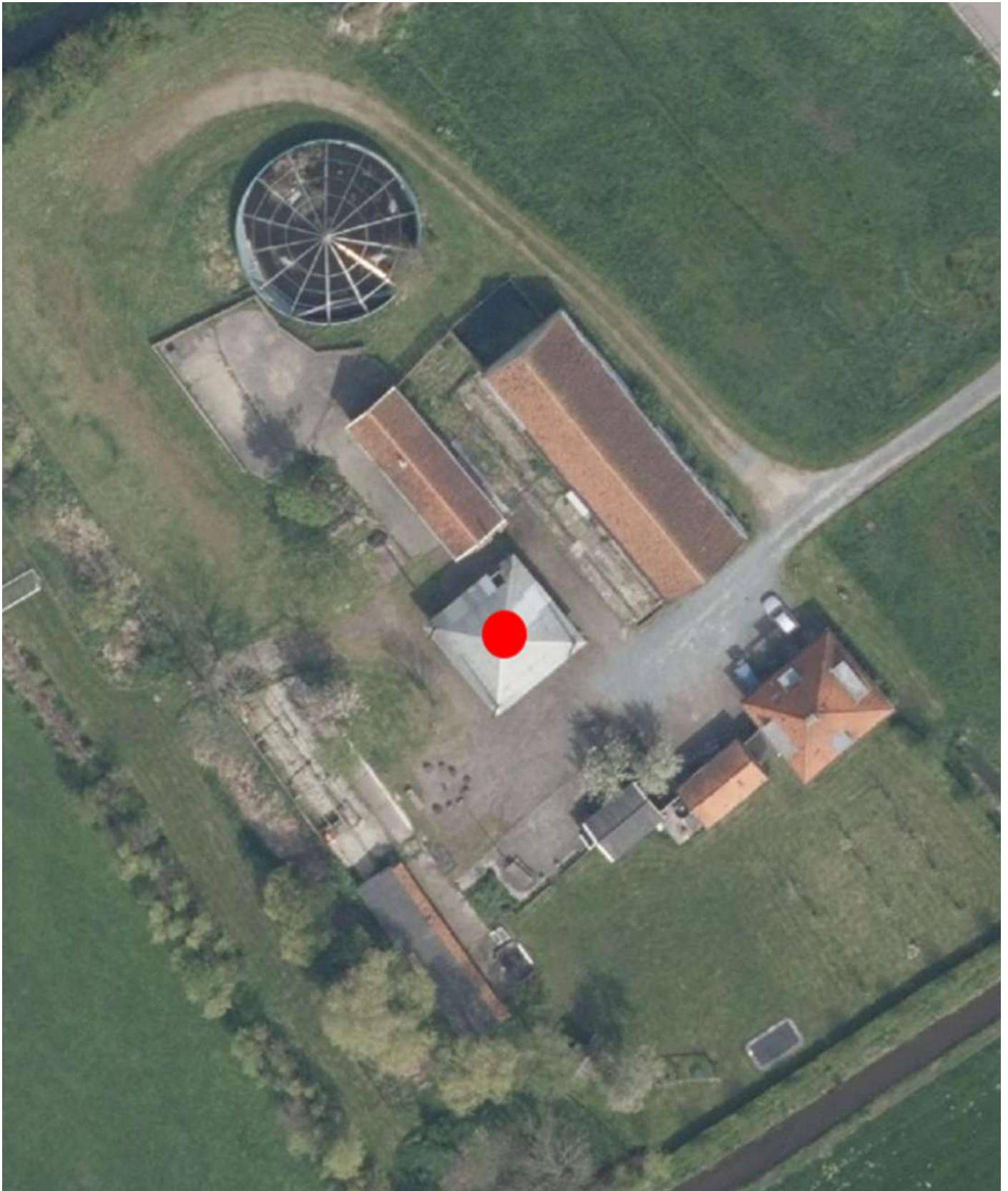
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND ZOLDER | RODE SCHUUR

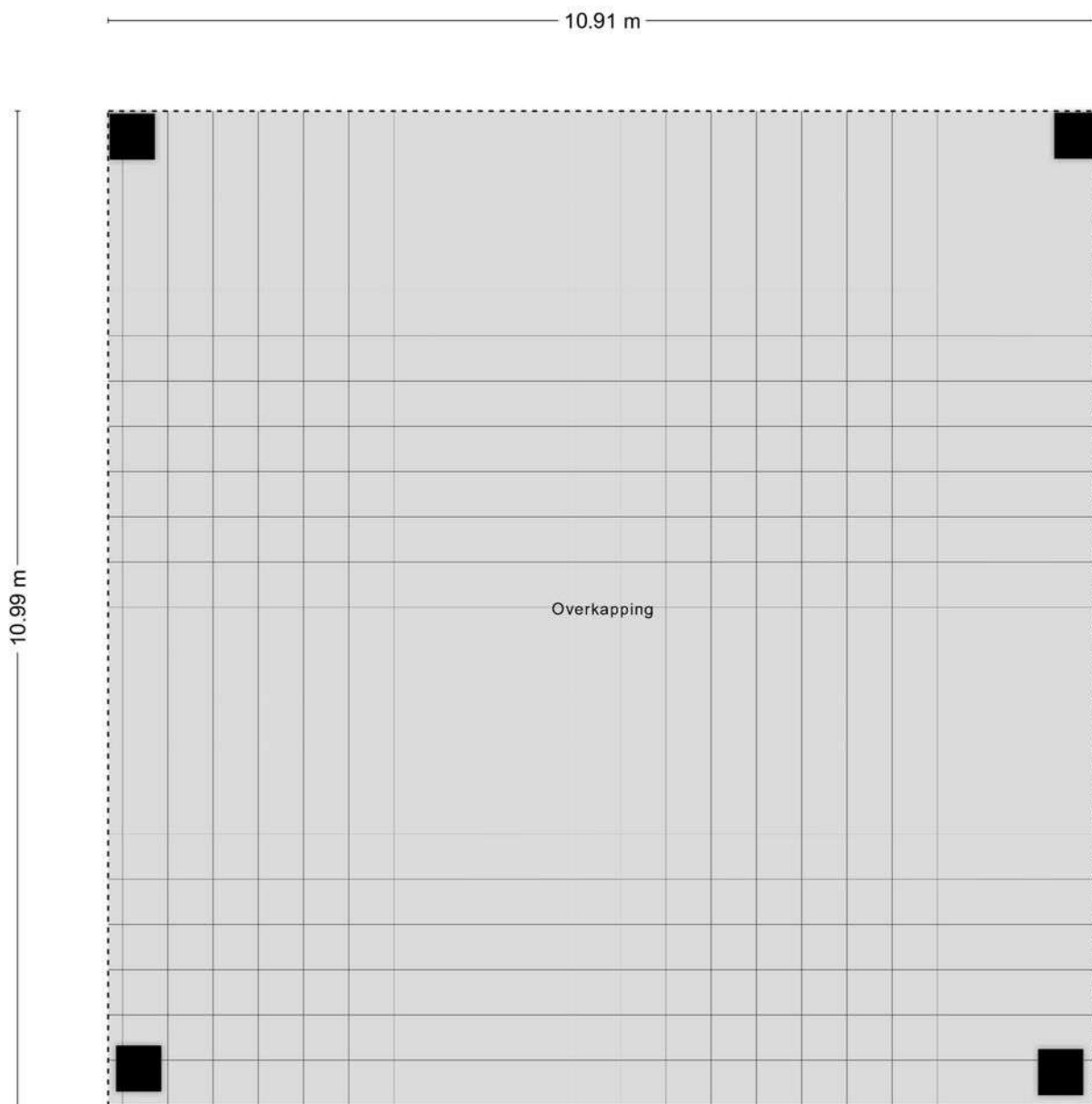


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LOCATIE HOOIBERG

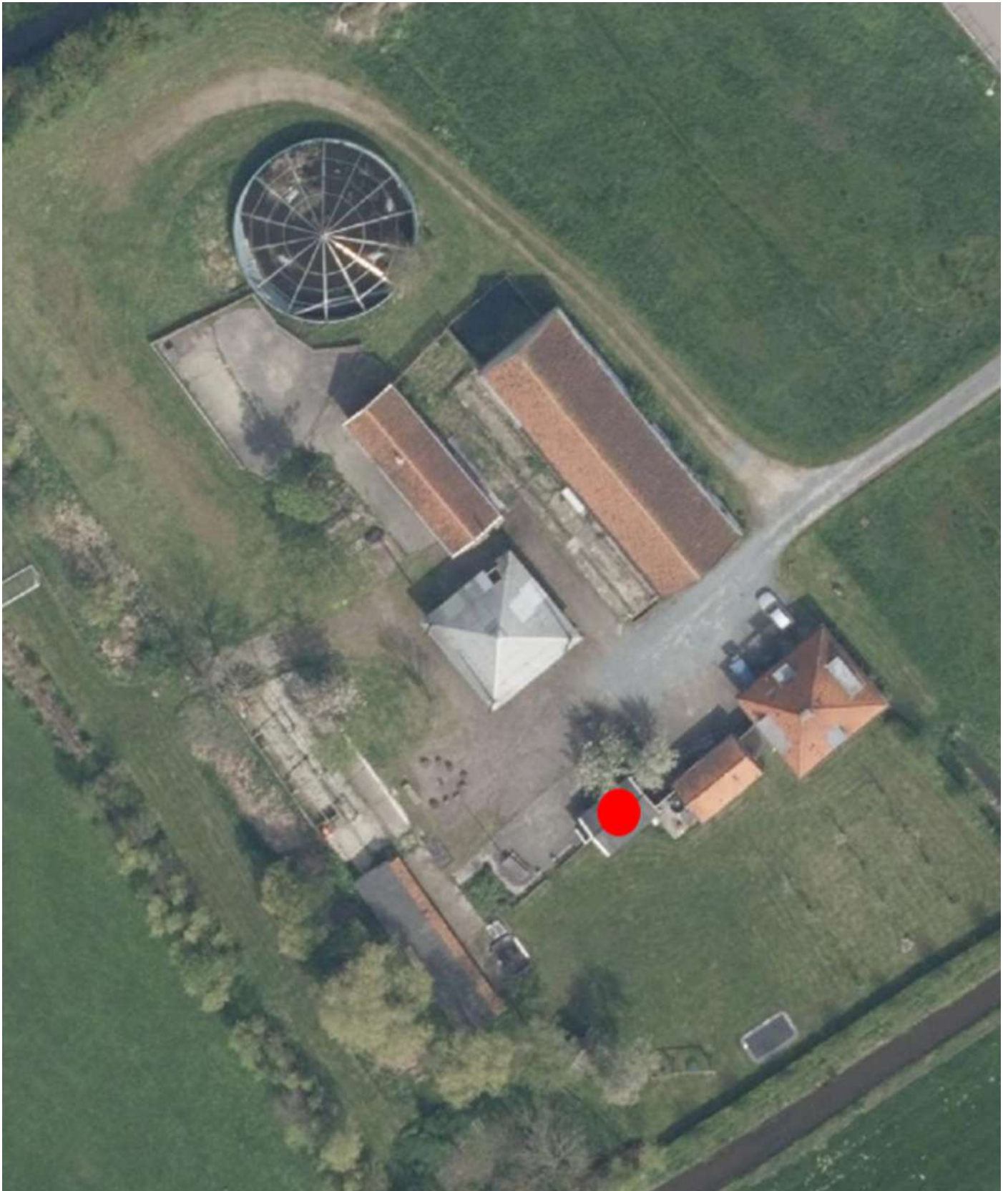


PLATTEGROND HOOIBERG

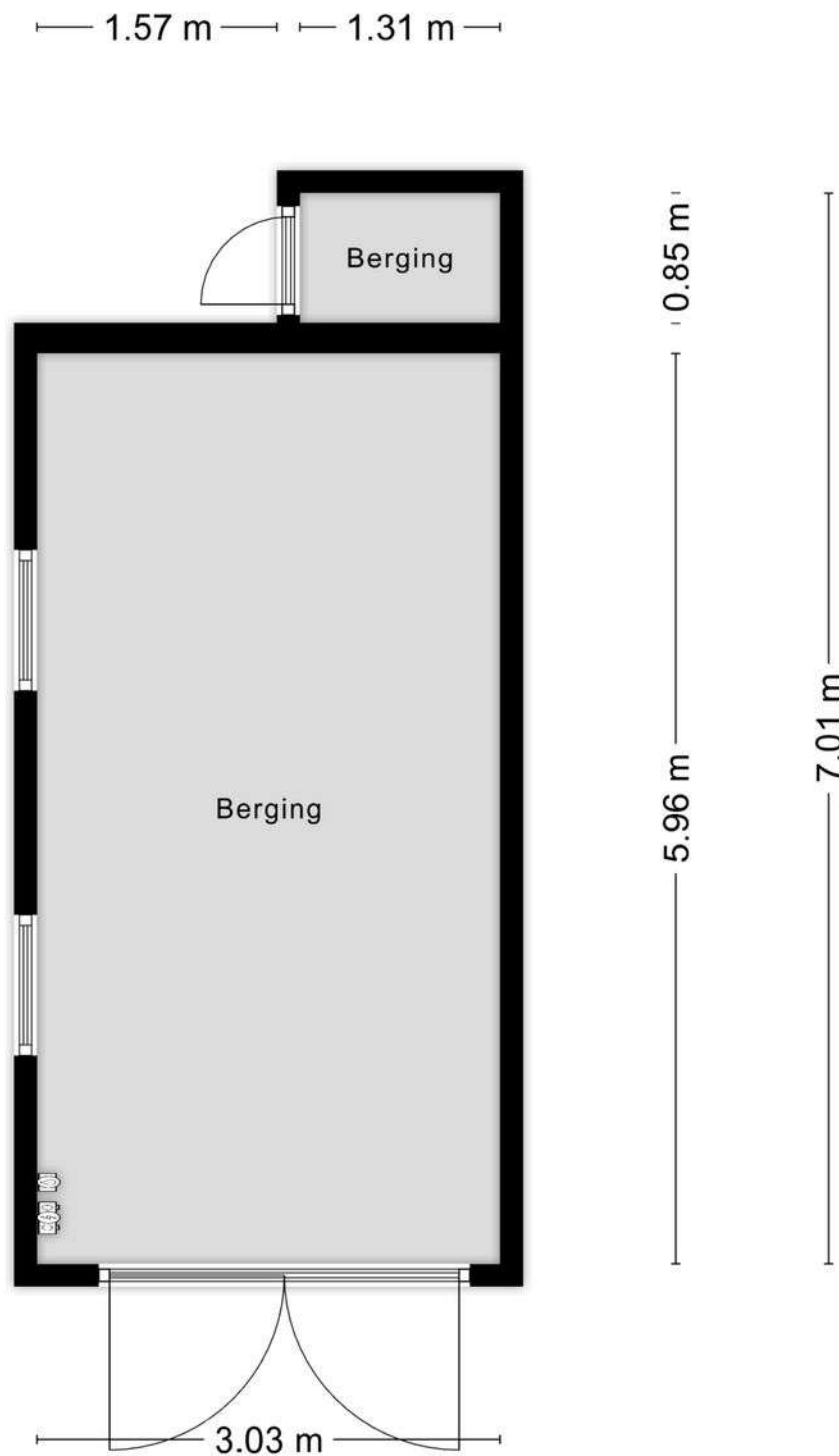


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LOCATIE BERGING



PLATTEGROND BERGING

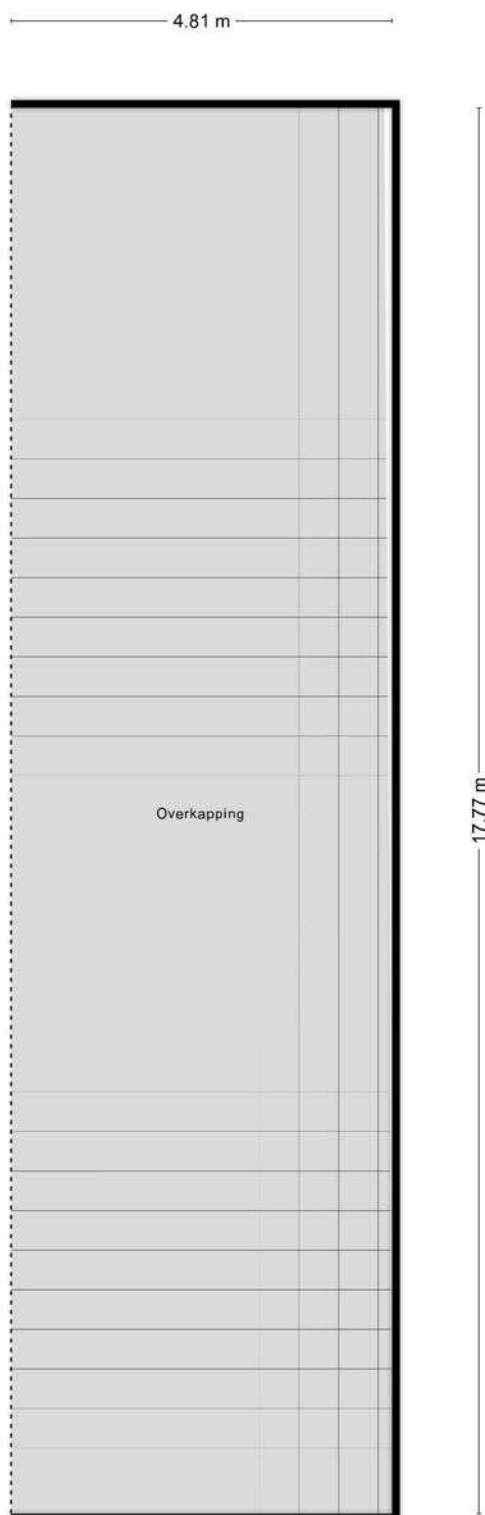


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LOCATIE OVERKAPPING



PLATTEGROND OVERKAPPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

GRONDSOORT EN WATERHUISHOUDING

BODEMTYPE

Volgens de Bodemkaart van Nederland betreft het een Broekeergrond met een moerige bovengrond of moerige tussenlaag op gerijpte zavel of klei (code: Wg).

GRONDWATERTRAP

De grondwatertrap is IIIa. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand <25 cm t.o.v. het maaiveld is en de gemiddelde laagste grondwaterstand 80-120 cm.



MILIEUTOESTAND

BODEMVERONTREINIGING

Op basis van het masterplan heeft het college van B&W van de gemeente Rotterdam op 2 mei 2022 een beschikking inzake bodemverontreiniging gestuurd naar de verkoper, hetgeen als publiekrechtelijke beperking is ingeschreven in het Kadaster. Er moet binnen vier jaar na de beschikking gestart worden met de sanering o.b.v. het masterplan.

ASBEST

Alle bijgebouwen zijn onderzocht en gesaneerd waar conform de aanwezige rapportage asbest aanwezig was (een vrijwaring is als bijlage beschikbaar). Het woonhuis is niet onderzocht. Nadere documenten over de bodemverontreiniging (incl. een saneringsplan en een raming) en asbestsanering zijn op aanvraag beschikbaar.



PLANOLOGIE

Oude Bovendijk 212 te Rotterdam is gelegen in het onherroepelijke bestemmingsplan (thans omgevingsplan genoemd) 'Natuur- en recreatiegebied Schieveen', dat is vastgesteld op 19 september 2018 door de gemeente Rotterdam.

Het kent hierin de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen:

- Wonen met bouwvlak
- Gemengd - 2, met bouwvlak (ca. 3.500 m²) en maximum bebouwingspercentage van 85%
- Tuin
- Groen



PLANOLOGIE

Dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie 1
- Waarde - Archeologie 2
- Waarde - Cultuurhistorie 2 (ziet toe op woonhuis)
- Waterstaat - Waterkering

Bouwaanduiding:

- Specifieke bouwaanduiding - 1

Gebiedsaanduiding:

- Vrijwaringszone - Buisleidingenstraat

Functieaanduiding:

- Parkeerterrein uitgesloten (ziet toe op het achterterrein)

Alle planologische voorschriften en de Omgevingsvisie zijn te raadplegen via het Omgevingsloket:

<https://ap.lc/wrZob>



Natuur- en recreatiegebied Schieveen
 gemeente Rotterdam
 bestemmingsplan
 onherroepelijk (vastgesteld 2018-09-19)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

90131.8, 442202.6

- Enkelbestemming**
Wonen
- Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 2
- Dubbelbestemming**
Waarde - Cultuurhistorie 2
- Bouwvlak**

Natuur- en recreatiegebied Schieveen
 gemeente Rotterdam
 bestemmingsplan
 onherroepelijk (vastgesteld 2018-09-19)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

90080.1, 442212.7

- Enkelbestemming**
Gemengd - 2
- Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 2
- Bouwvlak**
- Maatvoering**
maximum bebouwingspercentage: 85%

Natuur- en recreatiegebied Schieveen
 gemeente Rotterdam
 bestemmingsplan
 onherroepelijk (vastgesteld 2018-09-19)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

📍 90057.8, 442248.4

Enkelbestemming
 Tuin

Dubbelbestemming
 Waarde - Archeologie 2

Bouwaanduiding
 specifieke bouwaanduiding - 1

Natuur- en recreatiegebied Schieveen
 gemeente Rotterdam
 bestemmingsplan
 onherroepelijk (vastgesteld 2018-09-19)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

📍 90041.2, 442184.7

Enkelbestemming
 Tuin

Dubbelbestemming
 Waarde - Archeologie 2

Functieaanduiding
 parkeerterrein uitgesloten

Bouwaanduiding
 specifieke bouwaanduiding - 1

Natuur- en recreatiegebied Schieveen
 gemeente Rotterdam
 bestemmingsplan
 onherroepelijk (vastgesteld 2018-09-19)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

📍 90006.6, 442298.3

Enkelbestemming
Groen

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 2

Gebiedsaanduiding
vrijwaringszone - busleidingenstraat

Natuur- en recreatiegebied Schieveen
 gemeente Rotterdam
 bestemmingsplan
 onherroepelijk (vastgesteld 2018-09-19)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

📍 90144.8, 442234.1

Enkelbestemming
Groen

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 1

Dubbelbestemming
Waterstaat - Waterkering

DE OMGEVING



Oude Bovendijk 212 ligt midden in het weidevogel natuurreservaat 'Polder Schieveen'; de laatste, oorspronkelijke polder van de gemeente Rotterdam. Hier komen natuur en recreatie bij elkaar. Toch is ook de stad dichtbij, die straks eenvoudig te bereiken is via de nieuwe rijksweg A16. Ook stapt u zo op het vliegtuig naar een verdere bestemming, want Rotterdam The Hague Airport is binnen 10 autominuten te bereiken.

Kortom, een unieke plek met de kans om iets geweldigs te realiseren!



ALGEMEEN

Betaling koopsom

De betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

Baten en lasten

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar.

Bieding

Een bedrag wat door een koopkandidaat wordt geboden met daarbij behorende eventuele (ontbindende) voorwaarden en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

Documentatie

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De door ons kantoor verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod.

Financiering

De eventuele ontbindende voorwaarden voor financiering is geldig voor een periode van circa 6 - 8 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan er van uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële mogelijkheden. Hiervoor raden wij u aan contact op te nemen met een financieel adviseur.

Informatieplicht verkoper

De verkoper van de onroerende zaak 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. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie die bij verkoper bekend is aan de koper kan worden verstrekt. Deze lijst is op aanvraag beschikbaar. Daarnaast is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als eventuele erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen.

ALGEMEEN

Koopakte

Bij overeenstemming tussen verkoper en koper zal de koopakte worden opgemaakt. Vervolgens zal de getekende versie aan de notaris worden verzonden.

Kosten koper

De kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, kosten voor de registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

Notaris

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

Onderzoeksplicht koper

Ondanks het feit dat de verkoper een informatieplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering

In de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

ALGEMEEN

Overeenkomst

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend en waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering en eventuele ontbindende voorwaarden.

Tekeningen

Eventuele bijgevoegde plattegronden / tekeningen zijn indicatief en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Reactie

De verkoper waardeert het zeer wanneer u binnen enkele dagen een reactie over de onroerende zaken die bezichtigd zijn aan ons doorgeeft. Ook wanneer er verder geen interesse bestaat.

Waarborgsom / bankgarantie

De door koper gestorte waarborgsom (10% van de koopsom) zal in mindering op de koopsom strekken, tenzij dat gedeelte van de koopsom (gelijk aan het bedrag van de waarborgsom) middels een (hypothecaire) geldlening, wordt voldaan, in welk geval de notaris de waarborgsom aan koper zal uitkeren. In plaats van een waarborgsom te storten kan een schriftelijke bankgarantie gesteld worden, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is, voortduurt tot tenminste zes weken na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling en de clausule bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Door Noordanus & Partners, Rentmeesters & Adviseurs B.V. en Greenfield Development B.V. wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



AANTEKENINGEN



INTERESSE?

Neem contact met ons op!





NOORDANUS & PARTNERS

RENTMEESTERS & ADVISEURS

- Taxaties en agrarisch beheer
- Ruimtelijke ordening & milieu
- Makelaardij landelijk gebied
- Onteigening en planschade
- Internationaal vastgoed

Rentmeester **R**[Ⓜ]_{NVR}

**Deskundig op uw erf,
thuis in de regio**

Vestiging Heteren

Kastanjelaan 18
6666 AD Heteren

Vestiging Barneveld

Stationsweg 60
3771 VH Barneveld

Nevenvestiging Groenekan

Boerderij "Fortzicht"
Voordorpsedijk 35
3737 BL Groenekan

Algemeen telefoonnummer: **085-485 2600**

www.noordanuspartners.nl | info@noordanuspartners.nl