

Stad & Land



makelaardij

www.stadenlandmakelaardij.nl

Zelf bouwen op
3.600 m²
midden in het groen

Te koop



MILLINGEN AAN DE RIJN

Zeelandsestraat 70 c

Vraagprijs:

€ 375.000,- k.k.



Plan Vruchtenoord

Net buiten het dorp Millingen aan de Rijn, wordt het "Plan Vruchtenoord" gerealiseerd: een kleinschalig bouwplan met mogelijkheid om vier vrijstaande woningen te bouwen.

Wilt u genieten van het buitenleven maar wel op een redelijke afstand wonen van een stad met al zijn voorzieningen? Wilt u een eigen ontwerp (laten) realiseren of wilt u op deze locatie gebruik maken van een al goedgekeurd ontwerp? Hier is alles mogelijk.

Soort woning

Type woning

Bouwjaar

Perceeloppervlakte

Inhoud

Aantal kamers

Aantal slaapkamers

Ligging

Bouwkavel

Schuurwoning

Nieuw te bouwen

3.598 m²

max 750 m³

Nader te bepalen

Nader te bepalen

aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen





Vier vrijstaande woningen
in het buitengebied van
de gemeente
Berg en Dal,
net buiten het dorp
Millingen aan de Rijn



Vier woningen

Direct achter de voormalige
bedrijfswoning aan de
Zeelandsestraat 70 komen vier
vrijstaande woning rondom een
gezamenlijk erf



Zelf bouwen

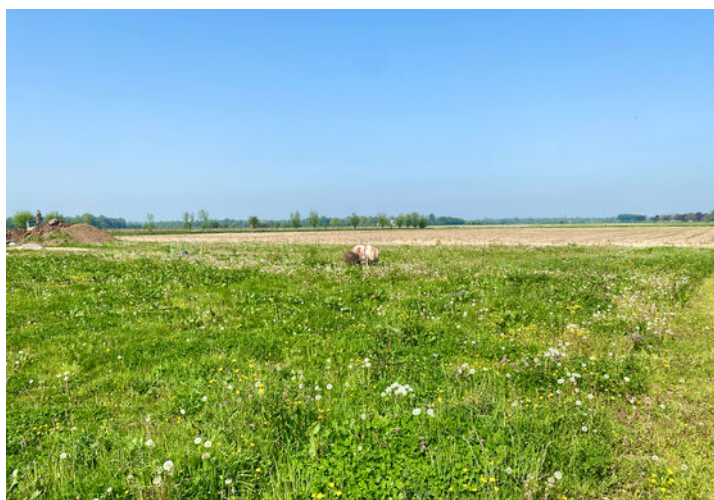
Net buiten het dorp Millingen aan de Rijn, in het buurtschap Zeeland, wordt het "Plan Vruchtenoord" gerealiseerd. Direct achter de voormalige bedrijfswoning aan de Zeelandsestraat 70 is een mogelijkheid gecreëerd om rondom een gezamenlijk erf vier vrijstaande woningen te bouwen.

Eén van de bouwkvelds, Zeelandsestraat 70C, met een oppervlak van bijna 3600m² is op dit moment beschikbaar voor iemand die op zoek is naar een echt ruime plek om midden tussen het fruit en de kruidenrijke graslanden een eigen woning te bouwen.

Kavelgrootte

De totale oppervlakte van het "Plan Vruchtenoord" is ca. 2,3 hectare. Binnen het plan komen naast de bestaande woning, vier nieuwe woningen rondom een gemeenschappelijk binnenterrein. Als koper van de bouwkveld wordt u voor een gelijk aandeel mede-eigenaar van het binnenterrein (mandelig erf) en bent u gezamenlijk met de andere vier bewoners van het plan verantwoordelijk voor de inrichting en het onderhoud van dit erf.

Op basis van de voorlopig vastgelegde kadastrale grens is de grootte van dit kavel bepaald op 3.598 m². De kavel heeft een bouwvlak van 20 bij 15 meter waarbinnen de woning dient te worden geplaatst. De exacte oppervlakte van de kvelds zal uiteindelijk door Het Kadaster worden vastgesteld.





Mandelig erf

Als koper van de bouwkvavel wordt u voor een gelijk aandeel mede-eigenaar van het binnenterrein (mandelig erf) en bent u gezamenlijk verantwoordelijk voor de inrichting en het onderhoud van dit erf



Bouwmogelijkheden

In het bouwvlak mag één woning worden geplaatst met een maximale inhoud van 750m³ en een maximale bouwhoogte van 11 m. U bent vrij in het uiteindelijk ontwerp van de woning waarbij wel een aantal uitgangspunten dient te worden gehanteerd. Zo dient het uiterlijk van de woning te worden gekenmerkt door een langgerekt volume en een stevig, maar sober vormgegeven daklandschap met een in de lengte uitgerichte nok en een lage goothoogte. Ook een kelder is toegestaan binnen het ontwerp echter mag de kelder niet dienen als verblijfsruimte en mag de kelder maximaal één bouwlaag diep zijn. Bij de beoordeling van uw ontwerp zal de door het Gelders Genootschap naar voren geschoven visie 'Schuurwoningen' als uitgangspunt worden gehanteerd.

Bij de woning mag een bijgebouw worden geplaatst. Het bijgebouw moet worden geplaatst achter de voorgevelrooilijn van de woning en mag niet groter zijn dan 80m². De goothoogte van mag niet meer bedragen dan 3,3 m en de maximale bouwhoogte is 6,5 m. Bijgebouwen zijn duidelijk ondergeschikt aan het hoofdvolume. Tussen bijgebouwen en perceelsgrenzen is minstens 3 meter

afstand vrij te houden. In de boomgaard, de aan het landschap grenzende strook, mogen geen bijgebouwen of andere bouwwerken worden gerealiseerd.

Bouwrijp

Op dit moment is voor alle vier de kavels aanvullend archeologisch onderzoek afgerond en zijn de sonderingen uitgevoerd. In week 21 worden de riolering en de andere utiliteiten aangelegd. Inmiddels wordt er op twee kavels gebouwd en is voor de derde kavel een ontwerp ter goedkeuring aangeboden bij de gemeente Berg en Dal. Ook hier zal op korte termijn worden gestart met de bouw. De eerste bewoners van het plan zullen in augustus hun intrek nemen.

Indien gewenst is er voor de locatie Zeelandsestraat 70 C ook al een volledig door de gemeente Berg en Dal goedgekeurd plan voor de bouw van een woning beschikbaar. Hierover kunt u meer informatie opvragen bij de makelaar.

Bestemming

Voor de realisatie van het "Plan Vruchtenoord" is het bestemmingsplan Zeelandsestraat 70, Millingen aan de Rijn opgesteld. Dit bestemmingplan is formeel vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Berg en Dal op 12 mei 2022.

Binnen het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen twee specifieke bestemmingen namelijk de enkelbestemming "Wonen" en de enkelbestemming "Groen - Landelijk groen". De woning dient te worden geplaatst binnen het bouwvlak. Eventuele bijgebouwen kunnen alleen worden geplaatst binnen het bestemmingsvlak "Wonen" (het gele vlak).



Bestemmingsplan

Zeelandsestraat 70, Millingen aan de Rijn
 Gemeente Berg en Dal bestemmingsplan
 vastgesteld (2022-05-12)

Legenda	
plangebied	Gebiedsaanduidingen
Enkelbestemmingen	geluidzone
agrarisch	luchtvaartverkeerzone
agrarisch met waarden	vrijwaringszone
bedrijf	milieuzone
bedrijventerrein	veiligheidszone
bos	wetgevingzone
centrum	reconstructiewetzone
cultuur en ontspanning	overige zone
detailhandel	Aanduidingen
dienstverlening	bouwaanduiding
gemengd	functieaanduiding
groen	lettertekenaanduiding
horeca	maatvoering
kantoor	Figuren
maatschappelijk	as van de weg
natuur	dwarsprofiel
overig	gevellijn
recreatie	hartlijn leiding
sport	relatie
tuin	figuur IMRO2006
verkeer	Gebiedsgerichte besluiten
water	besluitgebied
wonen	besluitvlak
woongebied	besluitsubvlak
Dubbelbestemmingen	Structuurvisies
waterstaat	plangebied
leiding	Gescande kaarten
waarde	plangebied
Bouwvlakken	Overige besluiten
bouwvlak	plangebied





Het gemeenschappelijk erf met de vier woningen zal in zijn geheel worden omgeven door gronden die bestemd zijn als "Groen – Landelijk groen". Deze met de kleur groen aangegeven vlakken op de bestemmingsplankaart omvatten hoogstamfruitbomen gemengde hagen en kruidenrijke graslanden.

Landschappelijke inpassing

Het "Plan Vruchtenoord" zal op een verantwoorde wijze in het landschap worden ingepast. Binnen het bestemmingsplan is een Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'VRUCHTENoord' opgenomen. Deze inpassing dient te worden uitgevoerd door de kopers van de kavels. Ook voor de inrichting van binnenterrein verwijzen wij hier naar de Landschappelijke inpassing.

Voor detailinformatie betreffende de bestemming, de bouwmogelijkheden op de locatie en de landschappelijke inpassing verwijzen wij graag naar de website ruimtelijkeplannen.nl.

Wij adviseren u om inzake uw specifieke wensen, eisen, gebruiks- en afwijkingmogelijkheden, vooraf overleg te voeren met de gemeente Berg en Dal.

Omgeving

Het "Plan Vruchtenoord" ligt ten zuidwesten van het dorp Millingen aan de Rijn in het open landschap van de polders tussen de Rijn en de stuwwal bij Nijmegen. Het is een landschap dat is gevormd door oude stroomgeulen en lage oeverwallen waarop de eerste vestiging zijn gesticht. De bouwkavels zijn omringd door weidse landschappen met een agrarische signatuur. In de directe omgeving zijn zowel akkerbouw- als veehouderijbedrijven aanwezig.

Ten zuidwesten van het "Plan Vruchtenoord" is landbouwgrond in bezit van de burgercoöperatie **Land van Ons**. Als coöperatie koopt Land van Ons landbouwgrond namens de deelnemers. Op dit land herstelt de coöperatie de biodiversiteit en het landschap (www.landvanons.nl). In Millingen aan de Rijn is Land van Ons een bestaand agrarisch bedrijf aan het omvormen tot een gemengd bedrijf als gemeenschapsboerderij. Dat kunnen mensen zijn die deels boeren en daarnaast een andere broodwinning hebben. Land van Ons heeft de 25 ha land grenzend aan de zuidwestzijde van Vruchtenoord in gebruik genomen met veel aandacht voor landschap en biodiversiteit en natuur-inclusief boeren.



Kruidenrijke graslanden

Het gemeenschappelijk erf met de vier woningen zal in zijn geheel worden omgeven door gronden die bestemd zijn als “Groen – Landelijk groen”. Deze met de kleur groen aangegeven vlakken op de bestemmingsplankaart omvatten hoogstamfruitbomen gemengde hagen en kruidenrijke graslanden.





Beheer

Het gebied ter hoogte van de boomgaard zal worden ingericht en beheerd als kruidenrijk grasland. Aanbevolen wordt het mengsel BW1 Paardengeluk van de Crujldthoeck.

Het kruidenrijk grasland dient minstens 1x per jaar, na 1 augustus worden gemaaid. Het maaisel dient te worden afgevoerd.





mengde hagen

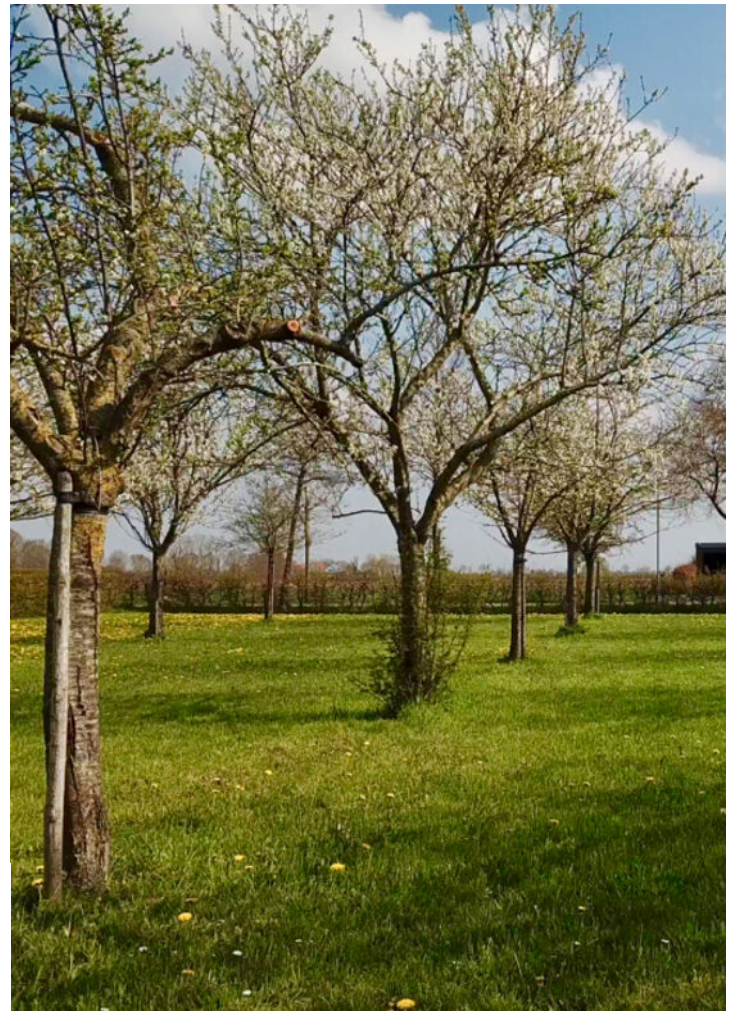
H2 beukenhagen

B1 platanen



Inpassing

Het "Plan Vruchtenoord" dient op een verantwoorde wijze in het landschap te worden ingepast. Deze inpassing dient te worden uitgevoerd door de kopers van de kavels.



Hoogstam

Binnen "Plan Vruchtenoord" is veel aandacht voor verbinding met de landelijke omgeving. De bouwkavels worden omringd door hoogstam fruitbomen zoals kers, appel, pruim en peer





Het "Plan Vruchtenoord" zal op een verantwoorde wijze in het landschap worden ingepast.

Binnen het bestemmingsplan is een Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'VRUCHTENOORD' opgenomen.

Ook voor de inrichting van het binnenterrein verwijzen wij hier naar de Landschappelijke inpassing.



> Bekijk deze
woning online!

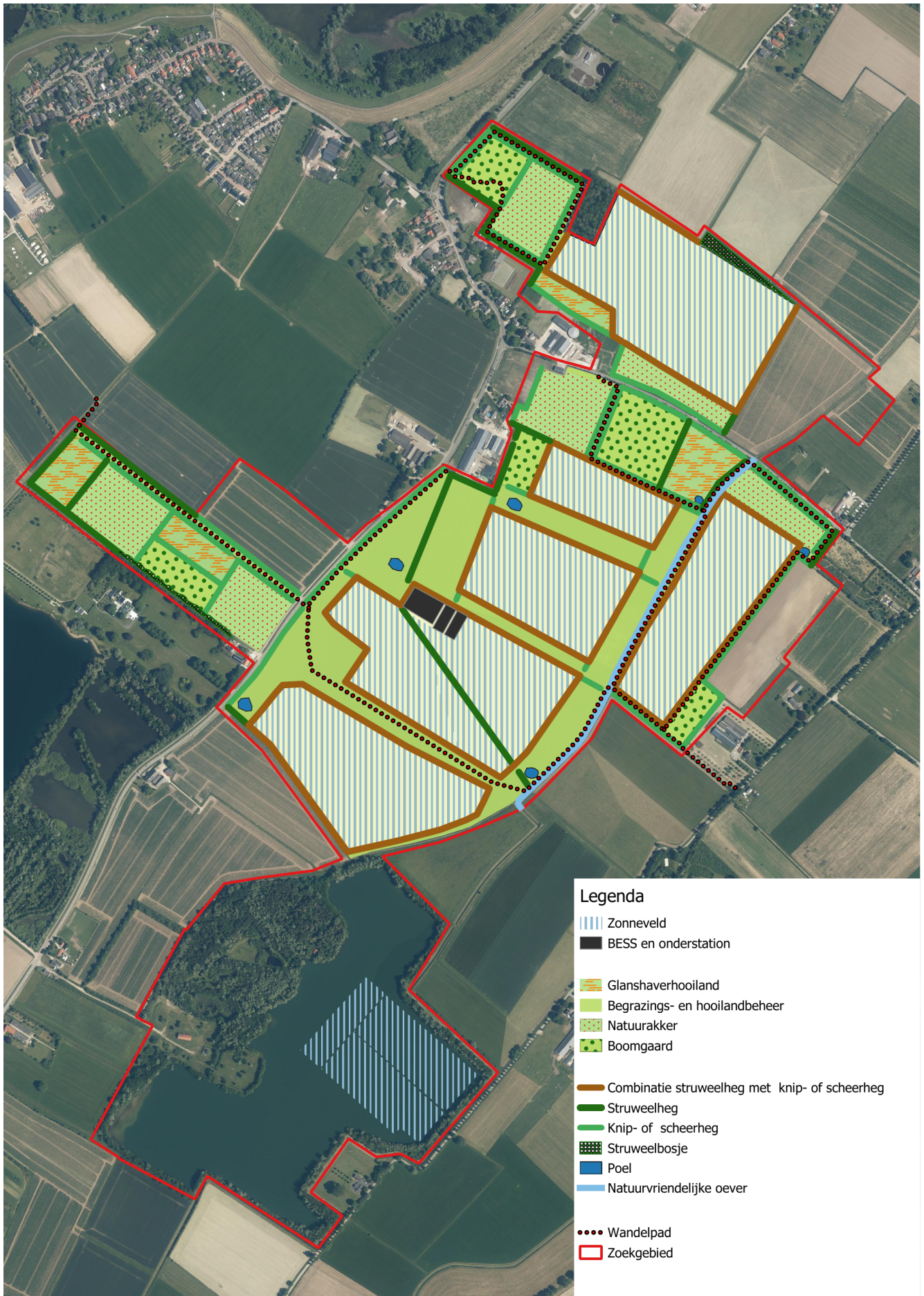
zeelandsestraat70 c.nl



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Zonnepark



Omgeving

- vervolg -

Ten Noordwesten van het plangebied is een ander duurzaam initiatief in ontwikkeling. Hier zijn plannen voor de realisatie van een zonnepark; een stuk grond met daarop zonnepanelen die elektriciteit opwekken. Het betreft een plan voor een groen zonnepark dat landschappelijk wordt ingepast, met aandacht voor de biodiversiteit. De zonnevelden zullen worden ingesloten door combinaties van struweelhagen met knip- of scheerhagen. Tussen de verschillende ingesloten zonnevelden worden natuurakkers, glanshaverhooilanden en weiden voor begrazings- en hooiland beheer aangelegd.

Tussen het "Plan Vruchtenoord" en de dichtstbijzijnde zonnepanelen ligt een brede buffer in de vorm van een door knip- of scheerhagen omgeven boomgaard.

Voor meer informatie over het plan verwijzen wij naar de gemeente Berg en Dal en naar de website www.zonneparkbergendal.nl

Millingen aan de Rijn

Millingen aan de Rijn is een van de dorpen binnen de gemeente Berg en Dal. Het dorp ligt landelijk aan de splitsing van Rijn en Waal en ligt in het hart van natuurgebied de Gelderse Poort, een geliefd gebied bij fietsers en wandelaars.

Binnen het dorp zijn alle basisvoorzieningen en voorzieningen voor een comfortabel leven aanwezig. Alleen al aan de Heerbaan, de hoofdweg door Millingen aan de Rijn, vindt u onder meer een supermarkt met postagentschap, een bank met pinautomaat, diverse eet- en drinkgelegenheden, een hotel, een bakker, een slager, bloemenzaken, een woondecoratie winkel, een tankstation, autogarage, kapper, kinderdagverblijf, opticien, fotozaak, witgoedzaak, een brandweerpost en een drogist. De basisschool is sinds 2007 gevestigd in een nieuw gebouw en maakt onderdeel uit van de brede school.

Millingen aan de Rijn heeft een bloeiend verenigingsleven, waaronder carnaval, schutterij, fanfare, zangkoren en toneel. In het sportpark vindt u de voetbal- en de korfbalvereniging en in de sporthal kunt u diverse binnensporten beoefenen.



Schuurwoningen

Schuurwoningen zijn er in vele vormen. Vaak langgerekt van vorm met een groot dakvlak. Karakteristiek is het gebruik van natuurlijke materialen.

U heeft veel vrijheid in het uiteindelijk ontwerp.





LUXVILLA Bramel

Op deze locatie is door de huidige eigenaar reeds een woning geprojecteerd. De firma LUXVILLA heeft hiervoor een schuurwoning ontworpen van het type Bramel. Voor dit ontwerp zijn de BENG berekeningen reeds afgerond en is de vergunningaanvraag bij de gemeente Berg en Dal inmiddels goedgekeurd.



De beoogde woning heeft een ruime woonkamer en keuken op de begane grond en telt maar liefst drie slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet op de verdieping. De woning is indien gewenst levensloopbestendig uit te voeren door een slaapkamer met badkamer op de begane grond te plaatsen. Ook een bijkeuken en berging zijn naar keuze nog in te voegen in het ontwerp.

Op de verdieping is één ruime slaapkamer en twee kleinere slaapkamers ingetekend. De badkamer heeft voldoende ruimte voor een wastafel, douche en optioneel een ligbad.

Vanaf de overloop is middels een vlizotrap de vliering bereikbaar. Er bestaat een optie voor het plaatsen van een vaste trap waardoor eventueel op de zolder een extra kamer gerealiseerd kan worden.

Indeling:

Begane grond: entree, hal met trapopgang, meterkast, toilet, garderobe, woonkamer, woonkeuken en overkapte veranda

Verdieping: hoofdslaapkamer, 2 kinderslaapkamers, overloop en badkamer

Vliering: vlizotrap toegang (vaste trap is optie), vliering met stahoogte



Totaal project

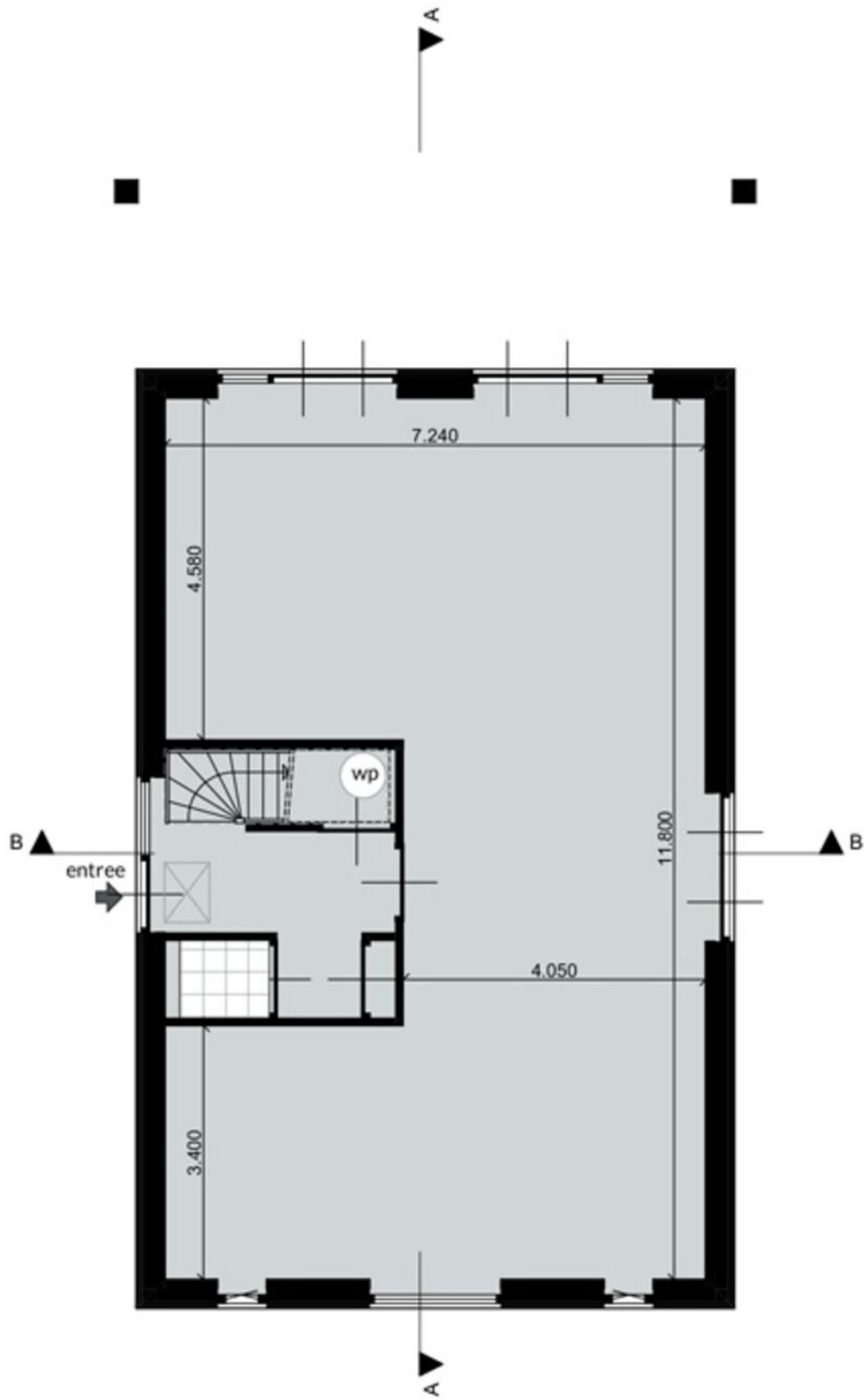
Als dit fraaie ontwerp u aanspreekt, bestaat er ook een mogelijkheid de bouwkael inclusief de woning aan te kopen.

Hiervoor hanteren we een totale koopsom van €900.000 **vrij op naam**.

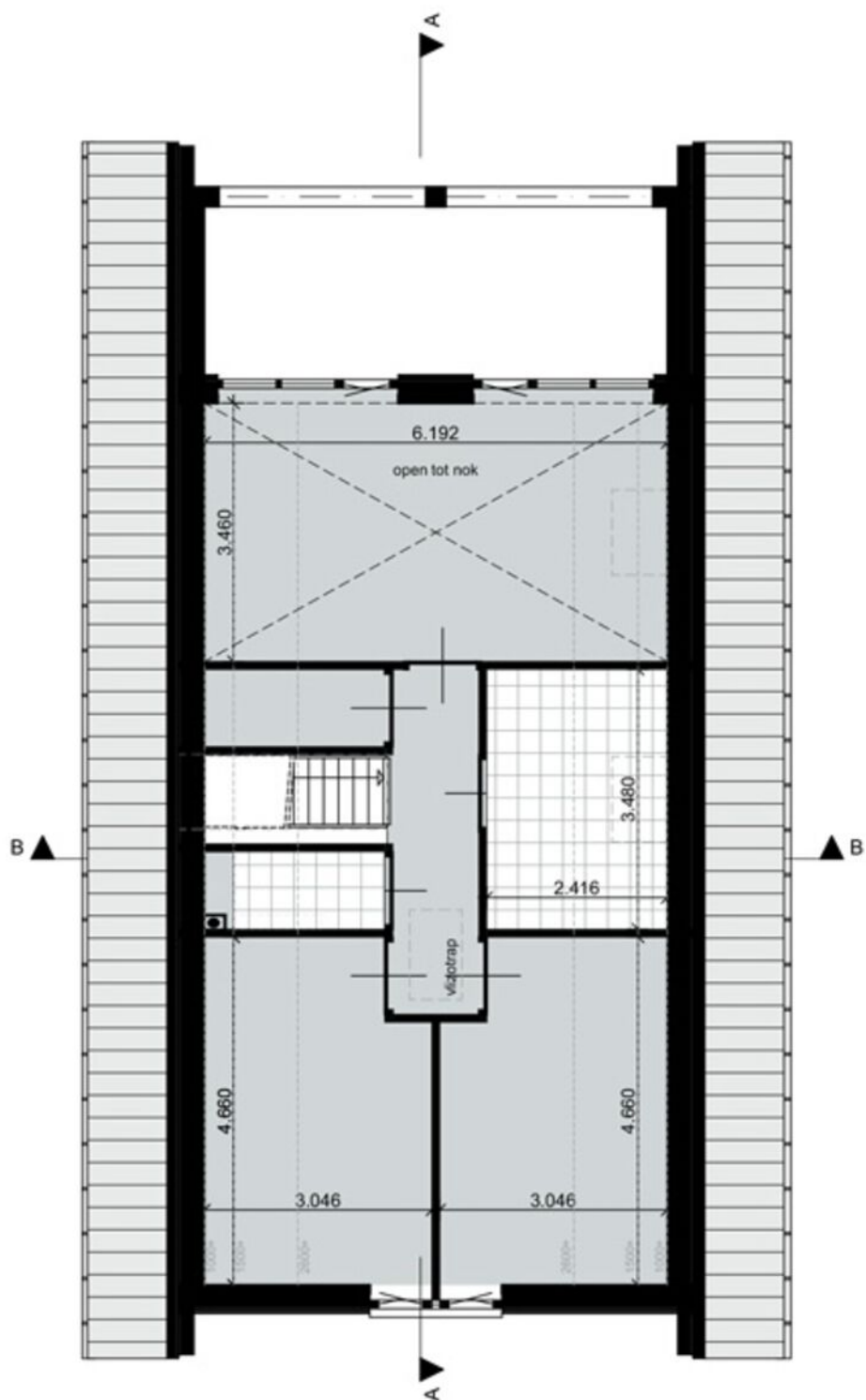
Eventuele afwijkende of extra woonwensen ten aanzien van het ontwerp zijn uiteraard bespreekbaar

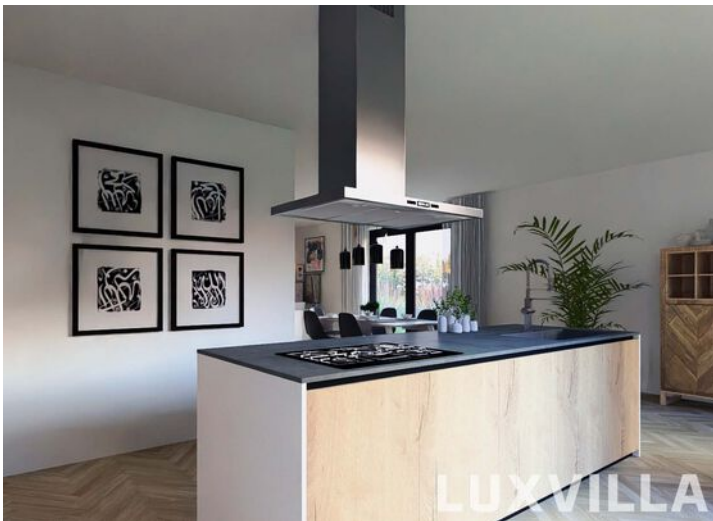


Plattegrond begane grond



Plattegrond verdieping





Artist impressie

Mogelijke inrichting van het interieur van de
schuurwoning Bramel
door LUXVILLA



Millingen a/d Rijn

Millingen aan de Rijn is een van de dorpen binnen de gemeente Berg en Dal. Het dorp ligt landelijk aan de splitsing van Rijn en Waal en ligt in het hart van natuurgebied de Gelderse Poort, een geliefd gebied bij fietsers en wandelaars.

Binnen het dorp zijn alle basisvoorzieningen en voorzieningen voor een comfortabel leven aanwezig. De basisschool is sinds 2007 gevestigd in een nieuw gebouw en maakt onderdeel uit van de brede school.

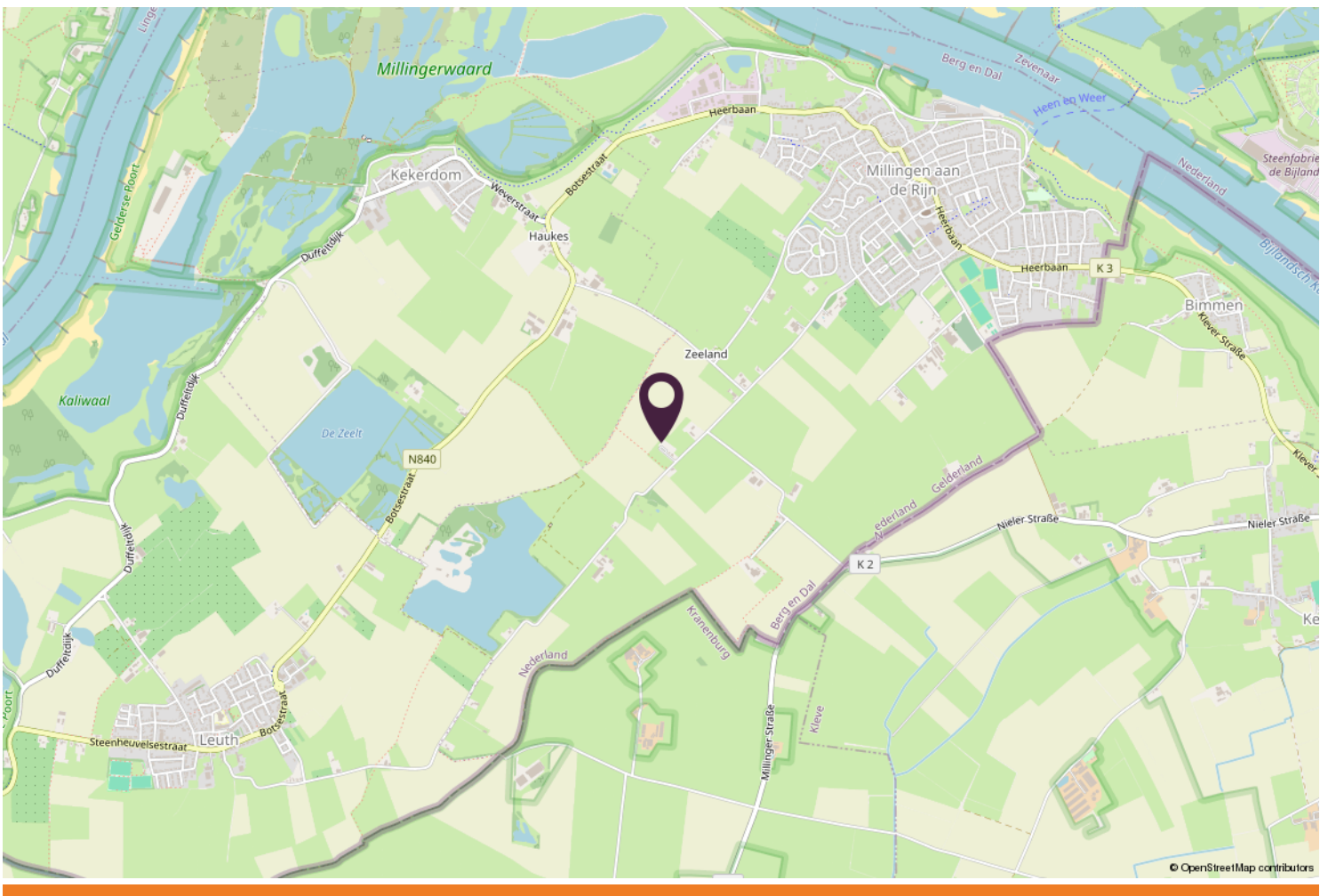
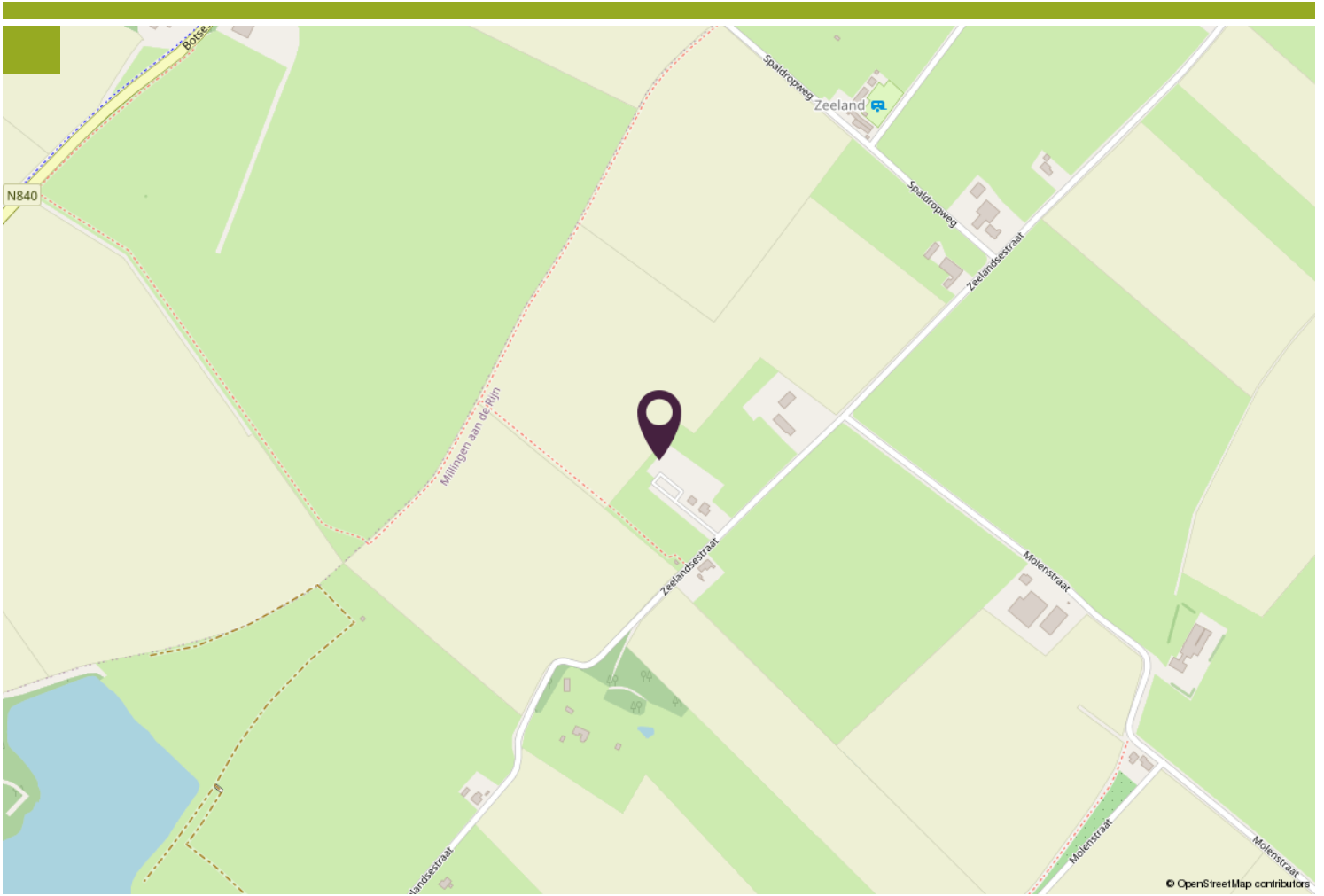




Verenigingsleven

Millingen aan de Rijn heeft een bloeiend verenigingsleven, waaronder carnaval, schutterij, fanfare, zangkoren en toneel. Op het sportpark vindt u de voetbal- en de korfbalvereniging en in de sporthal kunt u diverse binnensporten beoefenen.

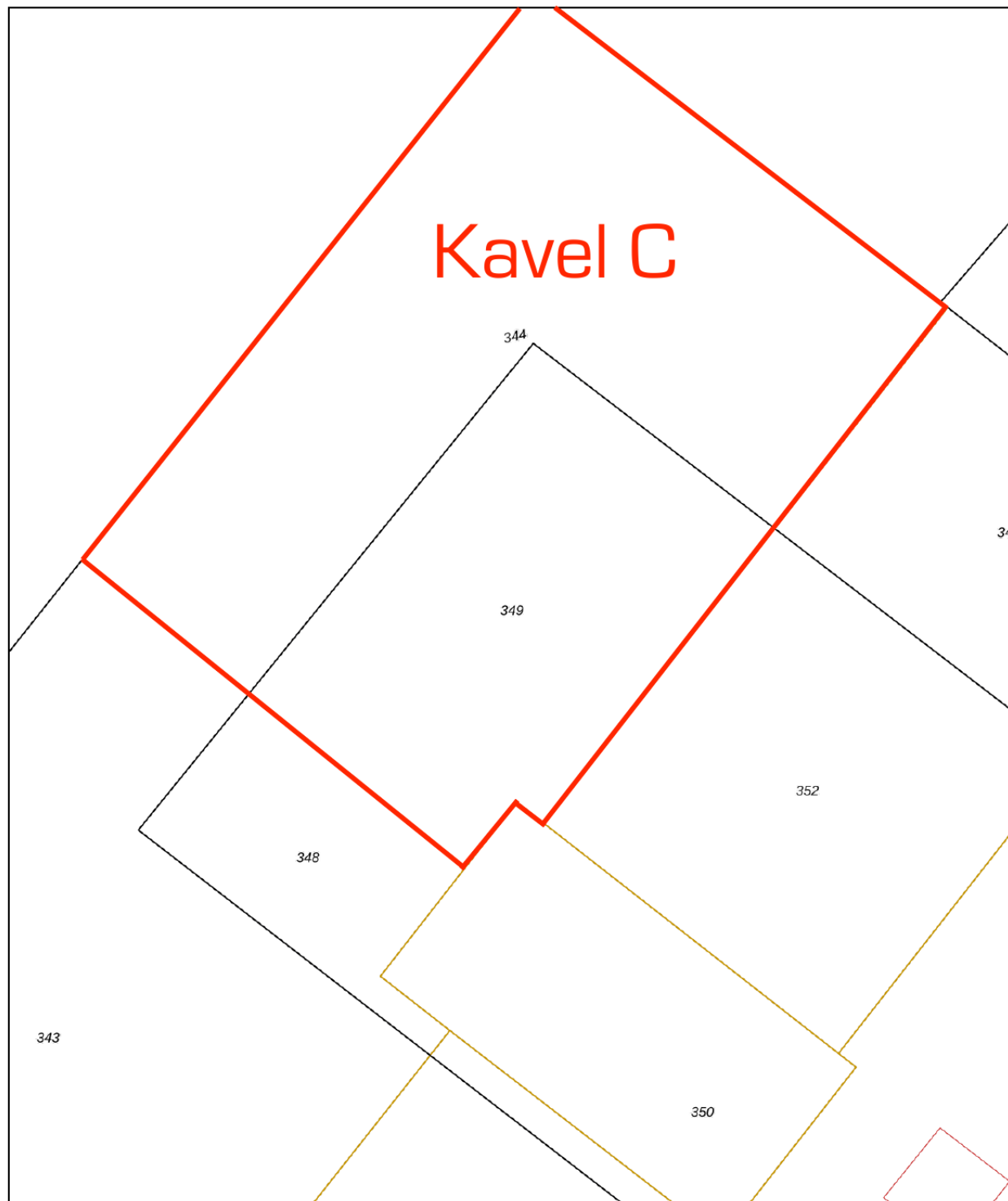





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



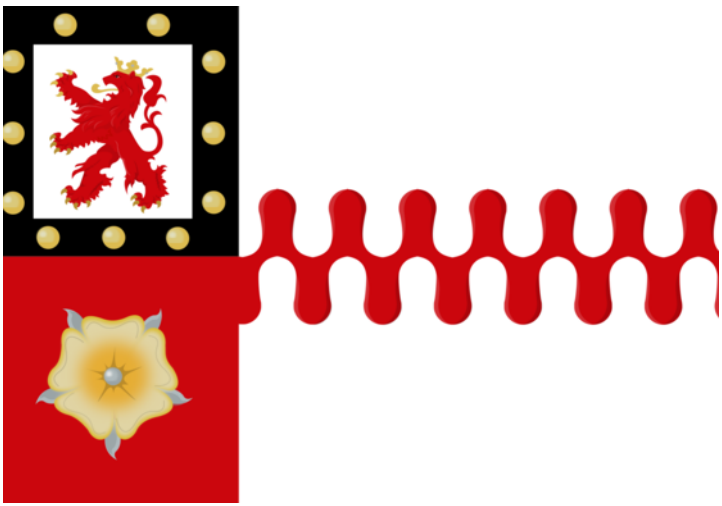
12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Millingen	
— (zwart) — Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie E	
— (geel) — Administratieve kadastrale grens	Bebouwing	Perceel 349	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 april 2024
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.







Wonen in...

Berg en Dal

Landschap van iedereen

Berg en Dal is een gemeente in het zuidoosten van de Nederlandse provincie Gelderland, in de stadsregio-subregio Nijmegen. Zij omvat de voormalige gemeenten Groesbeek, Millingen aan de Rijn en Ubbergen, die per 1 januari 2015 zijn gefuseerd. De gemeente telt 12 dorpen met een gezamenlijk inwonertal op 1 januari 2019 van 34.798.

Dat het in de regio goed wonen is, wordt bevestigd door het feit dat er al vanaf de Romeinse tijd in dit gebied wordt gewoond.

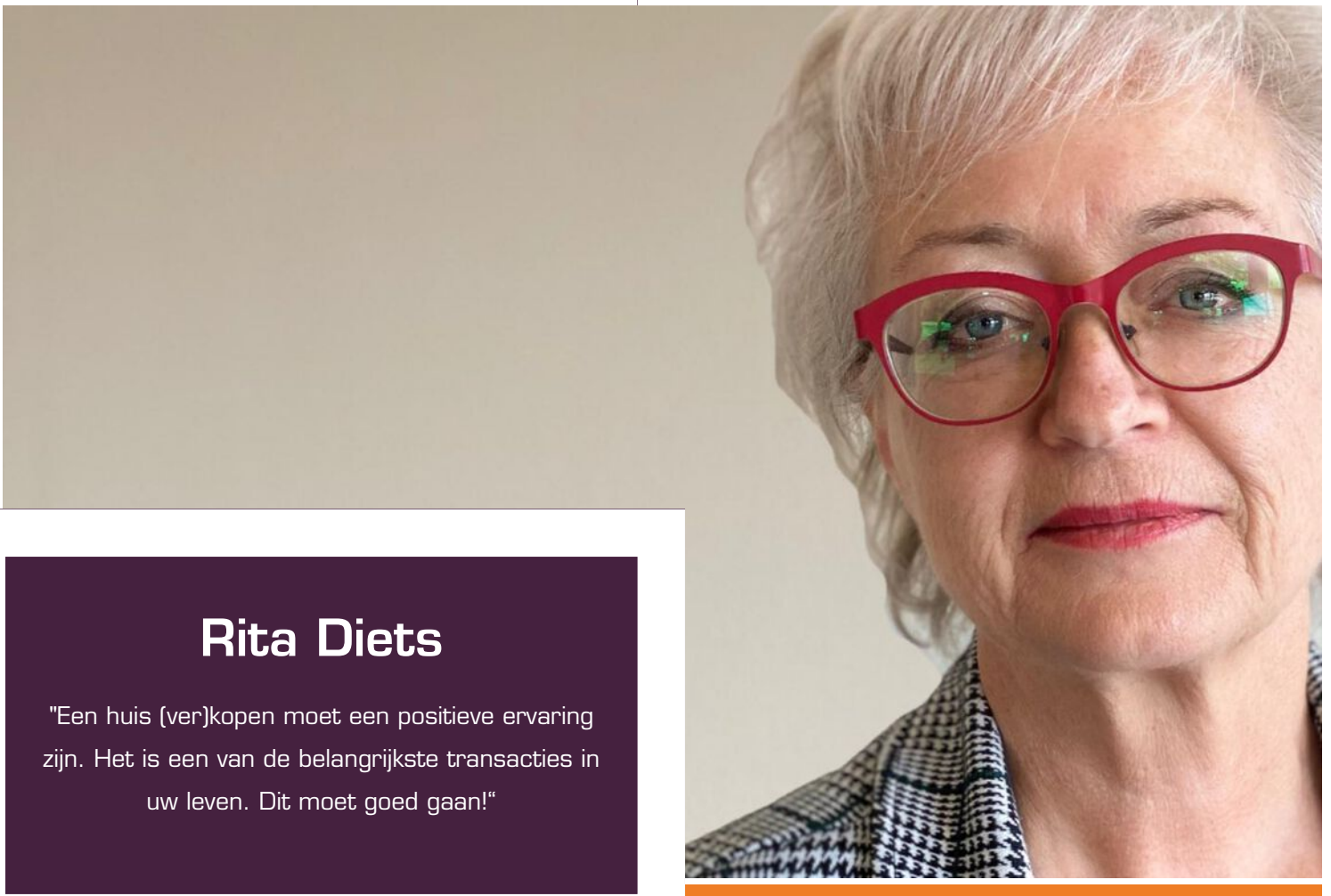
Het natuurrijke landschap van de gemeente Berg en Dal is heel bijzonder. U vindt er een afwisseling van bossen, heuvels, dalen, beekjes, dorpen, kerkjes, villa's, boerderijen, kolken, oude rivierlopen, dijken, weidse polders, uiterwaarden en een machtige rivier.

Het gebied kent een rijke geschiedenis, die op veel plaatsen zichtbaar is. Daarnaast is er een gevarieerd aanbod van culturele en recreatieve attracties.



Wim Tuit

Het begeleiden van de mensen in het proces van aan- en verkoop drijft mij. Mensen maken voor mij het vak, niet de stenen en dakpannen."



Rita Diets

"Een huis (ver)kopen moet een positieve ervaring zijn. Het is een van de belangrijkste transacties in uw leven. Dit moet goed gaan!"

Extra informatie

Als u geïnteresseerd bent in deze woning neem dan z.s.m. contact met ons op voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging.

Vrijblijvende informatie

Deze brochure is met zorg samengesteld met de bedoeling u zo goed mogelijk te informeren. Tekeningen en plattegronden zijn zoveel mogelijk op schaal en komen van de verkoper of derden. Ondanks onze zorgvuldigheid blijft de mogelijkheid bestaan, dat er fouten en/of onvolledigheden aanwezig zijn. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de tekst of tekeningen in deze brochure. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaardt enige aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledige informatie.

U bent geïnteresseerd, hoe verder?

Als u geïnteresseerd bent in deze woning neem dan z.s.m. contact met ons op voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging. Tijdens de bezichtiging krijgt u alle bij ons bekende en relevante informatie over de woning. Daarnaast heeft u zelf gelegenheid tot het stellen van vragen. Neem gerust zo familie, vrienden en andere adviseurs mee, met elkaar ziet u meer.

Onderzoeksplicht

Als potentiële koper heeft u een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft en degelijk moet onderzoeken welke mogelijkheden en/of onmogelijkheden er kleven aan de woning, bijbehorende percelen grond en/of andere onderdelen van het aangeboden object.

Indient u wilt weten of een bepaald gebruik wordt toegestaan of een bepaalde verbouwing mogelijk is, dient u dit zelf na te gaan bij gemeente, aannemers, architect e.d.

Biedingen

Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Bij alle biedingen wordt het voorbehoud van "gunning" gemaakt.

Wanneer u belangstelling heeft voor de woning kunt u een bieding uitbrengen. Uw bod wordt vertrouwelijk behandeld.

Iedere stap in de onderhandeling wordt door ons met de verkoper besproken.

Het is belangrijk dat u bij het uitbrengen van een bod al uw voorwaarden noemt. U kunt hierbij denken aan financieringsvoorwaarden, opleveringsdatum, waarborgsom/bankgarantie, roerende zaken enz.

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Partijen zijn niet gebonden zolang er geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen de schriftelijke koopakte hebben ondertekend.



Stad & Land



makelaardij

Rita Diets

Julianastraat 23
6691AX Gendt
085 - 876 90 71
06 - 539 30 865
ritadiets@stadenlandmakelaardij.nl

Wim Tuit

Julianastraat 23
6691AX Gendt
085 - 876 90 71
06 - 460 80 109
wimtuit@stadenlandmakelaardij.nl

