HORSTERWEG 10
Leunen

TE KOOP

VRAAGPRIJS
€ 375.000 k.k.

Aan de doorgaande weg van Venray naar Horst is aan de rand het kerkdorp Leunen deze verrassend ruime (bouw) kavel met bestaande bedrijfswoning gelegen van ca. 14.580 m².

Deze riante kavel, geheel vrij gelegen heeft een goede bereikbaarheid met diverse uitvalswegen, waaronder A73 en de A67 vanuit Horst en Venray.

LET OP: De woning wordt in verhuurde staat met huurstroom overgedragen.

Perceel	: 14.580 m²
Woning	: ca. 159 m²

Peelrand Bedrijfsonroerendgoed
Luisteren, Verbinden, Resultaat!

Peelrand Bedrijfsonroerendgoed
(0478) 56 88 46 | info@peelrand.com | www.peelrand.com

NVM

PERCEEL

BOUWVERGUNNING
Gunstig gelegen net buiten de bebouwde kom van het Venrayse kerkdorp Leunen, met de uitvalswegen A73 en A67 vanuit Horst en Venray direct bereikbaar.

Bouwvlak van ca. 2.500 m² voor de bouw van een reeds vergunde loods ca. 2000 m². Verderop in de brochure worden de bouwregels met betrekking tot het bestemmingsplan nader toegelicht.

PERCEEL

BOUWVERGUNNING
Gunstig gelegen net buiten de bebouwde kom van het Venrayse kerkdorp Leunen, met de uitvalswegen A73 en A67 vanuit Horst en Venray direct bereikbaar.

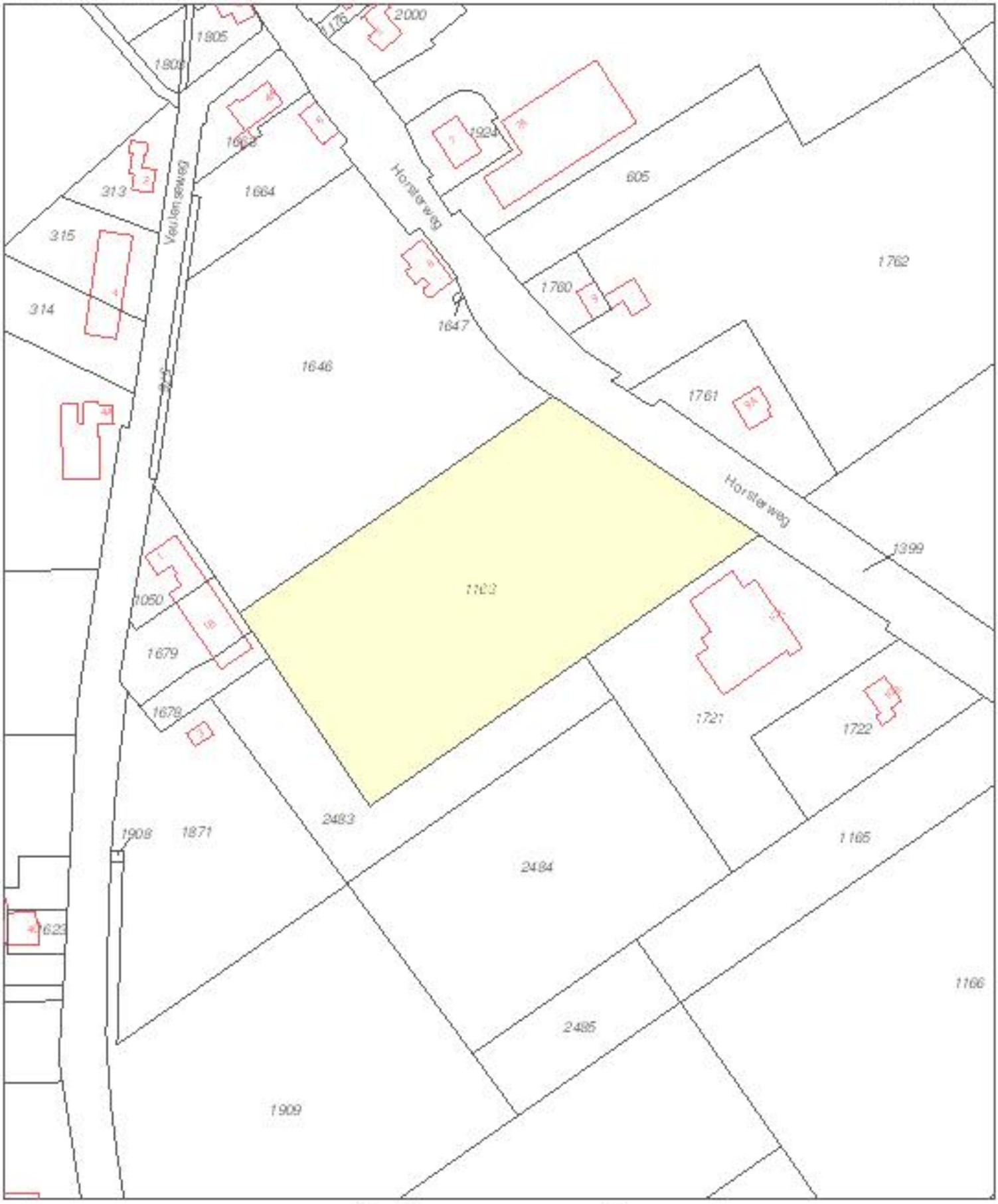
Bouwvlak van ca. 2.500 m² voor de bouw van een reeds vergunde loods ca. 2000 m². Verderop in de brochure worden de bouwregels met betrekking tot het bestemmingsplan nader toegelicht.

WONING (ca. 159 m²)
De vrijstaande woning is o.a. ingericht met een kelder, inpandig bereikbare garage (ca. 31 m²), woonkamer, inbouwkeuken, bijkeuken, kantoor, douche op de begane grond, 4 slaapkamers v.v. inbouwkasten en een doucheruimte op de eerste verdieping.

WONING

1e VERDIEPING

STRAATBEELD



Deze kaart is niet georiënteerd

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een gewijzigd uittreksel, X 11 februari 2019

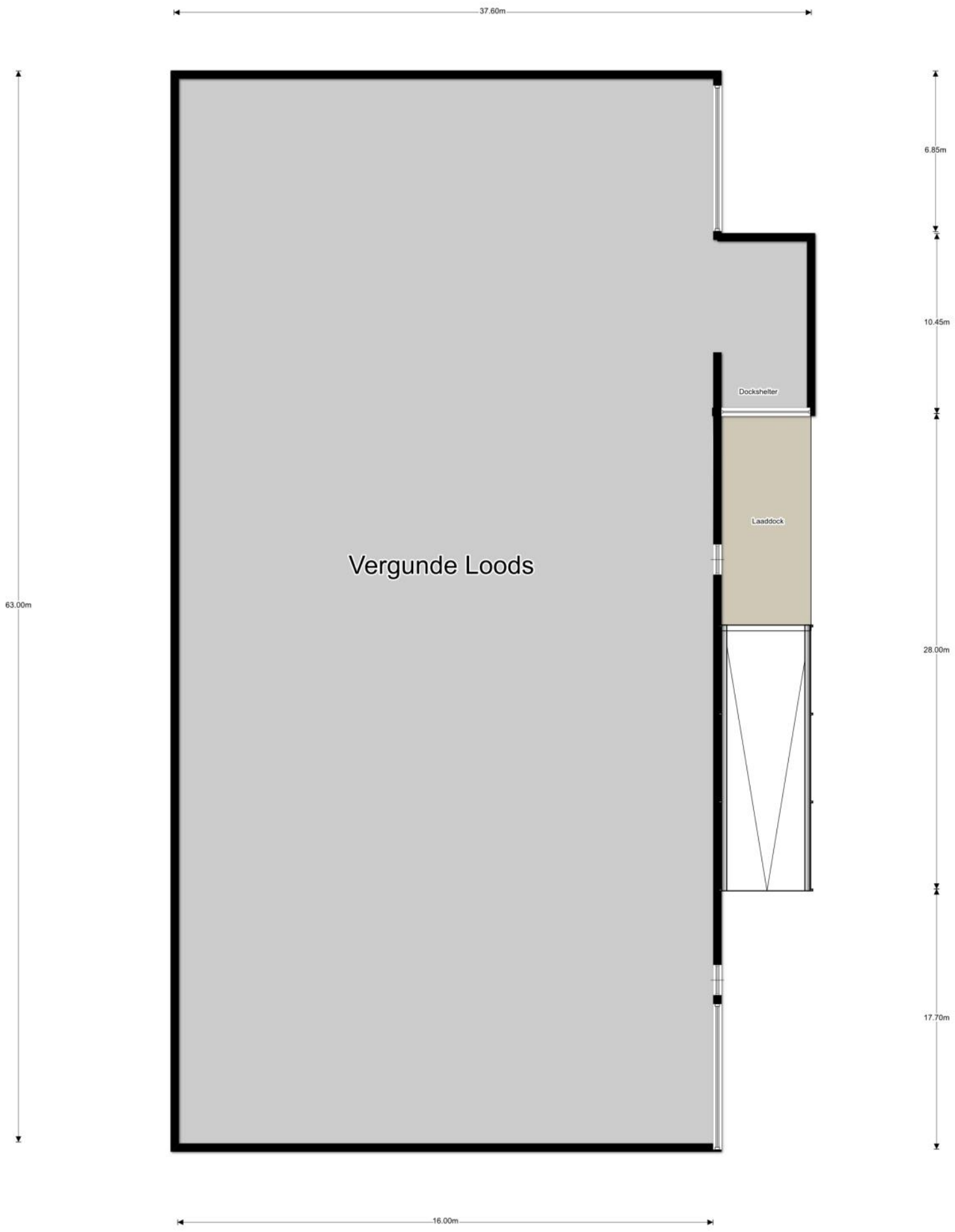
Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente	Venray
Sectie	N
Perceel	1163

Aan dit uittreksel kunnen geen rechten worden ontleend.
De Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers hoeft niet te zijn ingelicht.

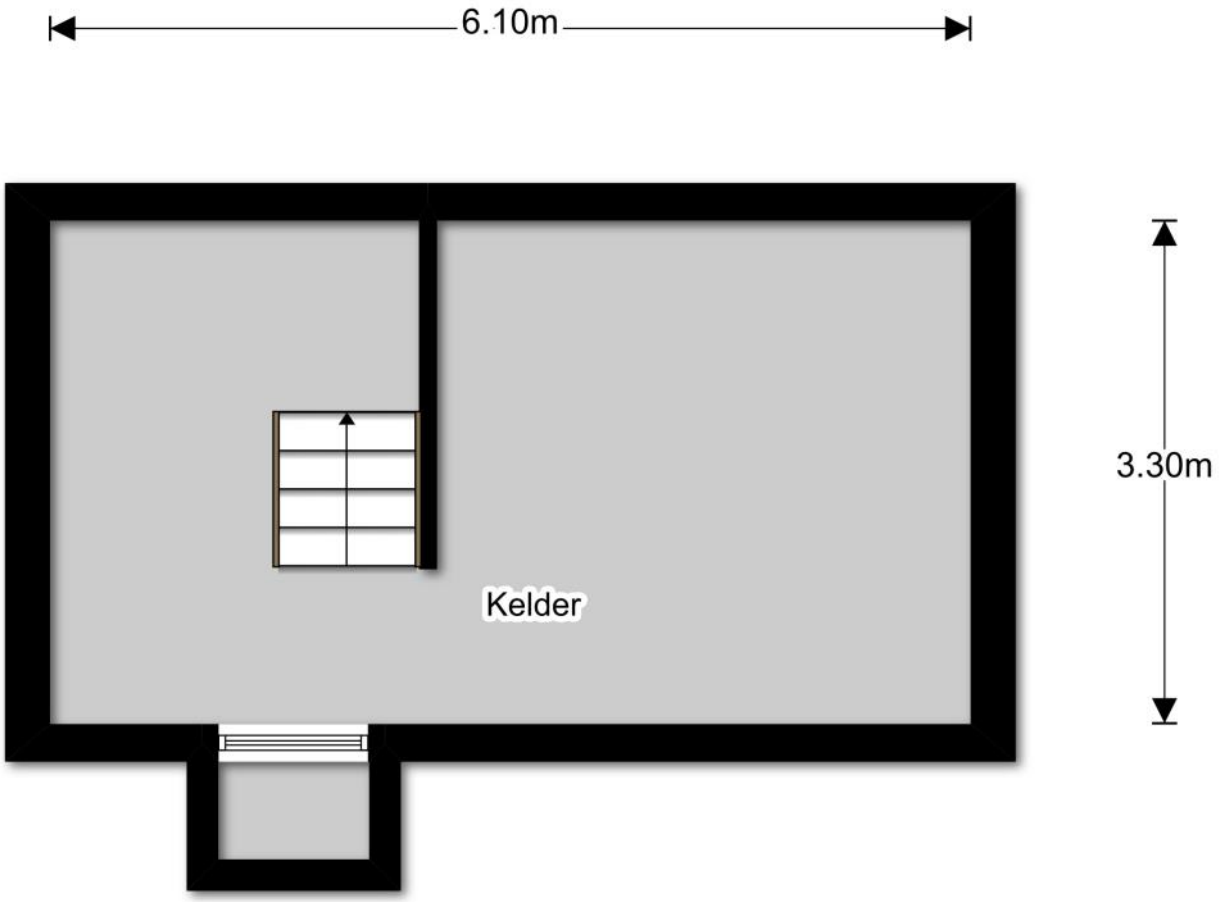
ALGEMEEN

BOUWJAAR WONING	:	1965.
OPPERVLAKTE KADASTER	:	14.580 m² m². Landbouwgrond ca 1.25 ha. Woning ca. 159 m², overige inp. ruimte ca. 51 m².
TYPE	:	Bouwvlak ca. 2.500 m² voor de bouw van een reeds vergunde loods ca. 2000 m².
BESTEMMINGSPLAN	:	Het object is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Venray en heeft daarin thans de bestemming "agrarisch". In het bestemmingsplan is er ruimte om van de bedrijfswoning een 'plattelandswoning' te maken.
LIGGING	:	Aan de doorgaande weg tussen Horst en Venray.
ALGEMEEN	:	Het perceel wordt overgedragen in de huidige staat.
PRIJS	:	€ 375.000,-
ALGEMEEN	:	De (bedrijfs)woning wordt overgedragen in verhuurde staat.


37.60m
6.85m
10.45m
Dockshelter
Laaddock
Vergunde Loods
63.00m
28.00m
17.70m
16.00m

Begane Grond

1e Verdieping



Kelder

enkelbestemming: agrarisch

dubbelbestemming: waarde - archeologie - 2

gebiedsaanduiding: milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

gebiedsaanduiding: overige zone - agrarisch gemengd

gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone - verwevingsgebied

bouwvlak

functieaanduiding: glastuinbouw

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Agrarisch'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik;
b. dagrecreatief medegebruik 1;
c. dagrecreatief medegebruik 2, tenzij de gronden zijn gelegen in de **'Waarde - Houtopstanden en houtwallen'**;
d. erfbeplanting, wegbeplanting, landschapselementen, bosschages;
e. de verkoop van streekeigen producten tot een verkoopvloeroppervlak van maximaal 100 m^2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **'bouwvlak'**;
f. wonen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding **'bedrijfswoning'**, waarbij het gebruik als plattelandswoning is toegestaan als tevens de functieaanduiding **'plattelandswoning'** is opgenomen;
g. gebruik ten behoeve van een **plattelandswoning**, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding**'plattelandswoning'**;
h. aan-huis-gebonden-beroep tot een maximum van 40 m^2;
i. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, geen intensieve veehouderij of glastuinbouw zijnde, ter plaatse van de aanduiding **'agrarisch bedrijf'**;
j. de uitoefening van een intensieve veehouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **'intensieve veehouderij'**, waarbij ook activiteiten behorende tot een agrarisch bedrijf zijn toegestaan, met uitzondering van glastuinbouw;
k. de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **'glastuinbouw'**, waarbij ook activiteiten behorende tot een agrarisch bedrijf zijn toegestaan, met uitzondering van intensieve veehouderij;
l. ~~verhardingen~~ voorzieningen ten behoeve van containerteelt ~~en tijdelijke boogkassen~~, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van agrarisch - containerteelt'**;
m. voorzieningen ten behoeve van boogkassen, uitsluitend per plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van agrarisch – boogkassen'**;
n. een monument ter plaatse van de aanduiding **'specifieke bouwaanduiding- monument'**;
o. kadaverplaatsen met een maximale oppervlakte van 5 m^2 per voorziening;
p. een hondenoefenterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van agrarisch – hondenoefenterrein'**;
q. ~~een propaantank, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van agrarisch – propaangastank'**. Het op de verbeelding aangeduide maximum volume mag niet worden overschreden;~~ (vervallen)
r. een voormalige stortplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van agrarisch - voormalige stortplaats'**, met als uitgangspunt, dat het oprichten van bouwwerken slechts is toegestaan, indien hierdoor de mogelijkheid tot sanering niet wordt belemmerd en de verontreiniging niet wordt verspreid;
s. een dierenverblijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van agrarisch - dierenverblijf'**;
t. kassen ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ~~**'specifieke vorm van agrarisch – kassen'**~~ **'kas'**;
u. een waterbassin bij een glastuinbouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van agrarisch – waterbassin'**;
v. ~~bestaande~~ voorzieningen van openbaar nut.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, in- en uitritten, tuinen, met dien verstande dat:

w. ~~de bij de bedrijfswoning behorende tuin binnen het bouwvlak dient te zijn gelegen, hiervan uitgezonderd zijn hobbyweides;~~deze bijbehorende voorzieningen ten dienste staan van de bestemming;
x. ten behoeve van de ter plaatse aanwezige functie moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

3.2 Bouwregels

Op de voor **Agrarisch** aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan aan de bestemming, waarbij de volgende eisen gelden tenzij anders op de verbeelding weergegeven:

3.2.1 Algemeen

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
c. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn op, en aansluitend aan het bouwvlak toegestaan.
d. (nieuwe) agrarische bedrijfsgebouwen zijn niet toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding **'plattelandswoning'**;
e. een plattelandswoning, inclusief aanbouwen is slechts toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Bijgebouwen bij de plattelandswoning zijn buiten de functieaanduiding **'bedrijfswoning'** toegestaan, maar moeten binnen de functieaanduiding **'plattelandswoning'** worden opgericht;

3.2.2 Agrarisch bedrijf

Voor de bouwwerken gelegen binnen een bouwvlak met de aanduiding **'agrarisch bedrijf'**, de aanduiding **'intensieve veehouderij'** of de aanduiding **'glastuinbouwbedrijf'** gelden de volgende eisen:

a. (agrarische) bedrijfsgebouwen:

Goothoogte	Max. 6,5 m.
Bouwhoogte	Max. 11 m.
Dakhelling	Min. 12 º
Afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwbouwperceelsgrens	Min. 5 m.
Afstand tot de bestemming **'Verkeer - Wegverkeer'**	Min. 10 m.
Afstand tot burgerwoning	Min. 25 m.
Afstand tot andere nabijgelegen (bedrijfs)woning buiten het bouwvlak	Min. 25 m.

b. Bedrijfswoningen en plattelandswoningen:

inhoud, inclusief aan/bijgebouwen t.b.v. het wonen	Max. 1075 m^3
Dakhelling	Min. 12 º en max. 45 º
Goothoogte	Max. 4,5 m.
Afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 m.
Afstand tot de bestemming **'Verkeer - Wegverkeer'**	min.10 m.

c. aan- en bijgebouwen bij de bedrijfswoning en de plattelandswoning:

Goothoogte	Max. 3 m.
Dakvorm en –helling	afgestemd op dakvorm en -helling bedrijfswoning
Afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 m.
Afstand tot de bestemming 'Verkeer – Wegverkeer'	Min. 10 m

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

Bouwhoogte kunstmest- en voedersilo's	Max. 12 m, mits de mestsilo achter de achtergevel van de woning wordt gebouwd.
Bouwhoogte mestsilo's	Max. 11 m. De mestsilo wordt achter de achtergevel van de woning gebouwd.
Bouwhoogte sleufsilo's	Max. 3 m. De sleufsilo wordt achter de achtergevel van de woning gebouwd.
Bouwhoogte vergistingssilo's	Max. 11 m. De mestsilo wordt achter de achtergevel van de woning gebouwd.

Bouwhoogte luchtwassers	Afgestemd op de bouwhoogte van het gebouw.
Bouwhoogte mestbassins	Max. 2 m. Het mestbassin wordt achter de achtergevel van de woning gebouwd.
Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen	Max. 2 m
Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	Max. 12 m
Afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 m.
Afstand tot de bestemming **'Verkeer - Wegverkeer'**	Min. 10 m
Oppervlakte ten behoeve van bedrijfswoning of plattelandswoning, uitgezonderd een onoverdekt zwembad	Max. 30 m^2
Onoverdekt zwembad	Max 50 m^2

e. kassen ter plaatse van de functieaanduiding 'kas' ~~'glastuinbouw '~~:

Goothoogte	Max. 6 m
Bouwhoogte	Max. 7,5 m
~~Oppervlakte bij glastuinbouwbedrijven zoals nader aangeduid op de verbeelding~~ (Vervallen)	~~Max. de oppervlakte als aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.~~ (Vervallen)
Afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 m
Afstand tot de bestemming **'Verkeer - Wegverkeer'**	Min. 10 m

f. ~~permanente~~ teeltondersteunende voorzieningen:

Hoogte	~~Max. 4 m, met uitzondering van teeltondersteunende kassen welke 7m hoog mogen zijn.~~ Tunnel: max 2,50 m; Boogkas: 2,5 m – 4 m; Kas: max 7,5 m; Hagelnetten: max 4,5 m.
Oppervlakte	Max. ~~10%~~ 5.000 m2 van de totale teeltoppervlakte, met uitzondering van teeltondersteunende kassen bij agrarische bedrijven niet zijnde glastuinbouwbedrijven, waar het oppervlak maximaal 750 m^2 bedraagt.
Afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 m
Afstand tot de bestemming **'Verkeer - Wegverkeer'**	Min. 10 m

met dien verstande dat:

g. er geldt een bouwverbod van vijf meter tot de bouwperceelsgrens ten behoeve van de landschappelijke inpassing;
h. ondergeschikte bouwdelen (tussenlid, kleine, lage aanbouwen, dakkapellen etc) zijn wat betreft hoogte, verschijningsvorm en dakvorm uitgezonderd zijn van het gestelde **onder artikel 3.2.2 onder a tot en met f;**
i. bij nieuwbouw dienen bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (met uitzondering van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bedrijfswoning), met een bouwhoogte van 3 meter of hoger, op een minimale afstand van 15 meter van de bedrijfswoning en/of plattelandswoning en achter de achtergevel van de bedrijfswoning en/of plattelandswoning te worden gesitueerd, tenzij vervangende nieuwbouw plaats vindt op de bestaande fundamenten;
j. ter plaatse van de aanduiding **'bedrijfswoning'** en/of **'plattelandswoning'** is één woning toegestaan met dien verstande dat de daarbij behorende aan- en bijgebouwen en uitbreiding van de woning buiten de gronden met deze aanduiding is toegestaan;
k. in aanvulling op **artikel 3.2.1 onder a en 3.2.2 3.2.2. onder j** dienen aan- en bijgebouwen bij bedrijfswoningen en/of plattelandswoningen met de dichtstbijzijnde gevel binnen een omtrek van 15 m van de achter- en zijgevels van de

woning te worden gebouwd;

l. ~~vervangende nieuwbouw vindt plaats op de bestaande fundamenten~~ vervallen;

m. binnen de fundering van de bedrijfswoning en/of het bijgebouw bij de bedrijfswoning en/of plattelandswoning is het ondergronds bouwen van menstoegankelijke ruimten ter vergroting van het woongenot toegestaan, mits deze ruimte(n) uitsluitend van binnenuit toegankelijk zijn en geen ruimtelijke uitstraling hebben.

3.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders stellen nadere eisen ten aanzien van:
   1. de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
   2. de aard, bouwhoogte en de situering van erfafscheidingen;
   3. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

b. Een en ander op basis van een landschappelijke inpassingsplan (en/of stedenbouwkundig ontwerp) gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit.
   1. De onder a genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:
   2. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke inpassing en
   3. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de omliggende waarden en
   4. ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. **artikel 3.1** van de planregels ten behoeve van de huisvesting van maximaal 20 tijdelijke werknemers bij het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
   1. de oprichting van een tijdelijke (maximaal 5 jaar) logiesgelegenheid (woonunit) is toegestaan mits aangetoond is dat gebruik van bestaande bebouwing voor een logieseenheid niet mogelijk is en wordt alleen toegestaan ter overbrugging naar structurele huisvesting.
   2. de leefruimte per logiesgelegenheid minimaal 10 m^2 per medewerker bedraagt.
   3. de nevenactiviteiten qua aard en omvang passen in de omgeving;
   4. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
   5. ondersteunende voorzieningen (zoals toiletten en wasvoorzieningen) binnen het logiesgebouw dienen te zijn gelegen met minimaal 1 toilet en douche per ~~6~~ 8 personen;
   6. bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering voor zover gelegen buiten de aanduiding **'overig - agrarisch gemengd'** ook het gebruik van gronden en opstallen voor niet-agrarische activiteiten worden gestaakt;
   7. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
   8. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
   9. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

b. **artikel 3.1** van de planregels en de oprichting van gebouwen ten dienste van het kleinschalig kamperen toestaan, onder de voorwaarden dat:
   1. bouwwerken ten behoeve van het kampeerterrein zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak met de aanduiding **'agrarisch bedrijf'**;
   2. aangetoond wordt dat voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen niet in de reeds bestaande bebouwing gerealiseerd kunnen worden;
   3. de goothoogte van de gebouwen maximaal 3 m bedraagt;
   4. de gezamenlijke inhoud van de bijgebouwen (inclusief sanitaire voorzieningen) voor kleinschalig kamperen ten hoogste 125 m^3 bedraagt.
   5. bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering voor zover gelegen buiten de aanduiding **'overig - agrarisch gemengd'** ook het gebruik van gronden en opstallen voor niet-agrarische activiteiten worden gestaakt;
   6. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
   7. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
   8. voor het houden van een kleinschalig kampeerterrein voor recreatief gebruik dient de omgevingsvergunning in combinatie met de omgevingsvergunning van **artikel 3.6 onder a** te worden aangevraagd.

c. **artikel 3.2.1 onder a** van de planregels en overschrijding van de begrenzing van de op de verbeelding aangegeven agrarische bouwvlakken met bedrijfsgebouwen toestaan, onder de voorwaarden dat:
   1. geen sprake is van een intensieve veehouderij binnen de gebiedsaanduiding **'reconstructiewetzone-extensiveringsgebied'** of een bedrijf dat ligt binnen de dubbelbestemming **'Waarde - Ecologische Hoofdstructuur'**;
   2. de overschrijding van het agrarisch bouwvlak, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf;
   3. overschrijding enkel is toegestaan tot maximaal 10% van het bestaand bouwvlak met een maximale lengte van 25 m en slechts éénmalig tijdens de planperiode;
   4. ~~Aangetoond is dat er geen ruimte is binnen de bestaande bouwkavel, in dit geval dient de uitbreiding door middel van vormverandering geregeld te worden als bedoel in artikel 3.7.7~~ vervallen;
   5. de oppervlakte van het bestaand bouwvlak als basis blijft dienen bij een eerstvolgende wijziging van begrenzing en/of omvang van het bouwvlak;
   6. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
   7. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
   8. de ontwikkeling moet ~~zijn gericht op~~ gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt ingepast;
   9. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;

d. **artikel 3.2.1** onder a van de planregels en de oprichting van een schuilgelegenheid voor dieren buiten het bouwvlak toe te staan, onder de voorwaarden dat:
   1. de hoogte maximaal 3 meter bedraagt;
   2. de bebouwingsoppervlakte is afgestemd op het beoogde gebruik en de locatie, met een maximum van 30 m^2;
   3. de afstand tot de bestemming **'Verkeer - Wegverkeer'** bedraagt ten minste 30 meter;
   4. de locatie grenst niet aan het bouwvlak van een (agrarisch) bedrijf;
   5. maximaal één schuilgelegenheid is toegestaan per hectare;
   6. het perceel waarop de schuilgelegenheid wordt gerealiseerd dient een oppervlak te hebben van minimaal 1 ha;
   7. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de omliggende waarden en functies.

e. **artikel 3.2.1** onder a van de planregels en de oprichting van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals voeder-, kunstmest-, mest- en sleufsilo's of mestbassins, buiten het bouwvlak toestaan, onder de voorwaarden dat:
   1. in geval van een intensieve veehouderij de gronden waarop de silo of het mestbassin wordt gebouwd niet gelegen zijn binnen de gebiedsaanduiding **'Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'**, zoals nader op de verbeelding aangegeven;
   2. de oprichting van de silo of het mestbassin, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf;
   3. overschrijding enkel is toegestaan tot maximaal 10% van het bestaand bouwvlak met een maximale lengte van 25 m en slechts éénmalig tijdens de planperiode, waarbij de voeder-, kunstmest-, mest- of sleufsilo of mestbassin direct aansluitend aan de bestaande bebouwing moet worden geplaatst;
   4. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
   5. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
   6. aangetoond wordt dat niet in strijd wordt gehandeld met de doeleinden die gelden binnen de op de verbeelding aangeduide **'Milieuzone - waterwingebied'** of **'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'**;
   7. de ontwikkeling moet ~~zijn gericht op~~ gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt ingepast;
   8. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;

f. **artikel 3.2.1 onder c** en ~~(hoge) tijdelijke~~ tijdelijk teeltondersteunende voorzieningen ~~tot een maximale hoogte van 2,5 m~~. in de vorm van ~~tijdelijke~~ tunnels op afstand van het bouwvlak toestaan onder de volgende voorwaarden:
   1. voorzieningen dienen aansluitend aan het bouwvlak worden opgericht tenzij vanuit landbouwkundige motieven aangetoond kan worden dat aansluiting aan het bestaande bouwvlak niet mogelijk is;
   2. indien de oppervlakte ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen na oprichting meer dan ~~10%~~ 5.000 m^2 ~~van de totale teeltoppervlakte van het bedrijf uitmaakt~~, is een positief advies noodzakelijk van de adviescommissie;
   3. oprichting vanwege een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
   4. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
   5. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;

6. de afstand tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens minimaal 5 m bedraagt;
7. de maximale diepte van het bouwvlak gerekend vanaf de bestemming **'Verkeer - Wegverkeer'** 200 m bedraagt;

g. **artikel 3.2.2 onder a, b, c, d, e, ~~en~~ f** ***en g*** van de planregels en het bouwen binnen de minimale afstand van gebouwen tot de bouwperceelsgrens toestaan, onder de voorwaarden dat:
1. het bouwen, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf;
2. de ontwikkeling moet ~~zijn gericht op~~ gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt ingepast;
3. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
4. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
5. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
6. aangetoond wordt dat de plaatsing vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid aanvaardbaar is;
7. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig worden beperkt;
8. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie;

h. **artikel 3.2.2 onder a, b, c, d, e en f** van de planregels en het bouwen binnen de minimale afstand van gebouwen tot de bestemming **Verkeer - Wegverkeer** toestaan, onder de voorwaarden dat:
1. het bouwen, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf;
2. de ontwikkeling moet ~~zijn gericht op~~ gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt ingepast;
3. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
4. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
5. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
6. aangetoond wordt dat de plaatsing vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid en verkeersveiligheid aanvaardbaar is;

i. **artikel 3.2.2 onder a** en een maximale goothoogte van 8 m en een maximale bouwhoogte van 12 m toestaan, onder de voorwaarde dat sprake is van een goede ruimtelijke inpassing zoals bedoeld is in het beeldkwaliteitsplan en het Ruimtelijk Kwaliteitskader.

j. **artikel 3.2.2 onder b** en toestaan dat indien de bedrijfswoning is gelegen in een hoofdgebouw dat groter is dan 1075 m³, het gehele of een gedeelte van het hoofdgebouw inpandig mag worden verbouwd tot woning, onder de voorwaarden dat:
1. het (agrarische en) stedenbouwkundige karakter niet wezenlijk worden aangetast;
2. de bestaande bebouwingsoppervlakte niet wordt vergroot;
3. verbouw in combinatie met herbouw van (een deel van) het hoofdgebouw niet is toegestaan;
4. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
5. het aantal woningen gelijk blijft, woningsplitsing is niet toegestaan;

k. **artikel 3.2.2 onder b** en een grotere inhoudsmaat toestaan voor woning inclusief bijgebouwen indien bestaande (bij)gebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
1. gesloopt wordt binnen ~~onderhavig plangebied -alle voor het~~ een of meer van de voor het buitengebied geldende bestemmingsplannen van de gemeente Venray;
2. er is sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
3. alleen de te slopen gebouwen die op die locatie niet vallen binnen het daar, op grond van de bouwregels, toegestane maximale bebouwingsvolume, worden in de berekening meegenomen;
4. de te slopen gebouwen dienen legaal aanwezig te zijn op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en mogen niet onder een andere regeling of verzoek vallen;
5. aan de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt de voorwaarde verbonden dat pas met de bouw gestart mag worden als sloop heeft plaatsgevonden;
6. ~~alle aan de gebouwen of onderdeel hiervan uitmakende bouwwerken en bouwdelen~~ alle te slopen gebouwen en de daarbij behorende bouwwerken en bouwdelen, zoals aanbouwen, overkappingen, bijbehorende ondergrondse (kelder-)ruimten, fysieke erfafscheidingen, voederplaten en andere erfverhardingen dienen gesloopt te worden;
7. alleen bovengrondse gebouwen worden meegerekend bij het te bepalen sloopvolume;
8. het percentage van het ~~gesloopte~~ te bouwen volume dat ~~mag~~ moet worden ~~teruggebouwd~~ gesloopt ~~als nieuw bijgebouw en/ of als uitbreiding van de bestaande woning~~ is bepaald in de onderstaande tabel:

Aantal m³ dat wordt gebouwd (bebouwingsvolume)	**Minimaal te slopen % (sloopvolume)**
Tot en met 250 m³	100%
Het meerdere boven de 250 m³	150%

~~**Aantal m³ gebouwen dat gesloopt wordt (sloopvolume)**~~	~~**Maximaal binnen bouwvlak terug te bouwen aantal m3 (bebouwingsvolume)**~~
~~Tot 250 m³-~~	~~Tot 250 m³ mag 100% worden teruggebouwd~~
~~Van 250 tot 1000 m³-~~	~~70% van het gedeelte dat meer is dan 250 m3 + 250 m³-~~
~~Van 1000 tot 4000 m³-~~	~~50% van het gedeelte dat meer is dan 1000 m3 + 775 m³-~~
~~Meer dan 4000 m³-~~	~~20% van het gedeelte dat meer is dan 4000 m3 + 2275 m³-~~

1. bij de berekening wordt begonnen met het vullen van het getal in de eerste rij van bovenstaande tabel, waarna op dezelfde manier de volgende rijen gevolgd wordt.

l. **artikel 3.2.2 onder b** en een goothoogte van maximaal 6 m toestaan voor de bedrijfswoning, onder de voorwaarde dat sprake is van een goede ruimtelijke inpassing zoals bedoeld is in het beeldkwaliteitsplan en het Ruimtelijk Kwaliteitskader;

m. **artikel 3.2.2 onder e** en een goothoogte toestaan van maximaal 8 meter en een bouwhoogte toestaan van 10 meter ten behoeve van de realisatie van kassen behorende bij een glastuinbouwbedrijf;

n. **artikel 3.2.2 onder l** van de planregels en toestaan dat bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bedrijfsvoering op een afstand minder dan 15 meter van de bedrijfswoning en/of ~~achter~~ voor de achtergevel worden gebouwd, onder de voorwaarde dat:
   1. de noodzaak tot een kortere afstand kan worden aangetoond en/of;
   2. de bouw stedenbouwkundig aanvaardbaar is, gelet op de bestaande bebouwing op het perceel.
   3. ~~er sprake is van bouw van een traditionele bouwvorm, zoals een carróvormige complex of een T-boerderij.~~

o. **artikel 3.2.2 onder j** en toestaan dat een bedrijfswoning wordt opgericht buiten het aanduidingsvlak '**bedrijfswoning**' of '**plattelandswoning**' onder de volgende voorwaarden:
   1. dit vanuit het verkeersbelang dan wel een aanvaardbaar woonmilieu noodzakelijk is;
   2. de afstand buiten het aanduidingsvlak 'bedrijfswoning' niet meer bedraagt dan noodzakelijk is in verband met het verkeersbelang dan wel het woonmilieu;
   3. dit vanuit verkeerkundig, stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt toelaatbaar is;
   4. natuurlijke, cultuur-historische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden mogen niet worden aangetast;
   5. het toevoegen van een extra woning is niet toegestaan.
   6. Het oprichten van de plattelandswoning buiten het aanduidingsvlak van de bedrijfswoning is slechts toegestaan mits de kortste afstand tot de bedrijfsbebouwing minimaal 25 meter is dan wel de afstand ten opzichte van de bestaande situatie niet wordt verkleind.
   7. de uitbreiding vindt plaats binnen het aanduidingsvlak '**plattelandswoning**'.

p. **artikel 3.2.2 onder k** van de planregels en toestaan dat bijgebouwen op een grotere afstand dan 15 m van de woning worden gebouwd, onder de voorwaarde dat de landschappelijke en agrarische waarden ter plaatse niet worden aangetast.

q. **artikel 3.2.1 onder a** van de planregels en toestaan dat hagelnetten buiten het bouwvlak worden gebouwd, onder de voorwaarde dat het volgende beoordelingskader bij de toelaatbaarheid in acht wordt genomen:
   1. zicht op continuïteit van het agrarisch bedrijf;
   2. netten mogen niet tot op de grond en niet buiten het bloeiseizoen worden afgerold;
   3. ze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen;
   4. er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing, bestaande uit een afschermende haag;

r. **artikel 3.2.1 onder e** van de planregels en toestaan dat het oprichten van aanbouwen bij de plattelandswoning buiten het aanduidingsvlak '**bedrijfswoning**' is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
   1. dit vanuit het verkeersbelang dan wel een aanvaardbaar woonmilieu noodzakelijk is;
   2. de afstand buiten het aanduidingsvlak 'bedrijfswoning' niet meer bedraagt dan noodzakelijk is in verband met het verkeersbelang dan wel het woonmilieu;
   3. dit vanuit verkeerskundig, stedenbouwkundig en/ of milieuhygiënisch oogpunt toelaatbaar is;
   4. natuurlijke, cultuur-historische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden mogen niet worden aangetast;
   5. de afstand tot bedrijfsbebouwing minimaal 25 meter is dan wel de afstand ten opzichte van de bestaande situatie niet wordt verkleind;

Hooipas
Weipas
Vicarieweg
Albionstraat
Berlostraat
Verkleijstraat
Blankenberg
Laagnebroekseweg
De Locht
Briensbroekweg
Vullingsstraat
Meester De Haanstraat
Rector Nabbenstraat
Leunen
Blankenberg
Steegse Peelweg
Albionstraat
Horsterweg
Veulenseweg
Horsterweg
PTV, TomTom

Kleindorp
Merselo
Venray
Oostrum
Veltum
A73
Oirlo
Leunen
Heide
PTV, TomTom
A73

EEN BEZICHTIGING

De eigenaren en ook wij als Peelrand Makelaardij zouden het op prijs stellen indien u binnen een paar dagen na een bezichtiging uw reactie over het bezochte pand aan ons door zou willen geven. Ook als er geen verdere interesse bestaat horen wij dit graag!

DE PARTNERS VAN PEELRAND

Als makelaars hebben wij dagelijks te maken met kopers en verkopers. Deze mensen komen voor vele keuzes te staan op het gebied van financieringen, verbouwingen, renovaties, interieuradvies of woninginrichting. Wij ondersteunen daarbij graag! De Partners van Peelrand is een samenwerking met lokale bedrijven. Bedrijven waar wij u met een gerust hart naar toe willen sturen, u wordt daar op een vakkundige wijze geadviseerd. Waar kunt u de Partners van Peelrand vinden:

- Op de homepage van www.peelrand.com
- In de multomap Woonzaken
- In het magazine "Kijk op Wonen"
- Op de Peelrand verhuisbus

Voor kopers en verkopers van Peelrand Makelaardij heeft elke partner ook een speciale aanbieding, doe hier uw voordeel mee!

DE BROCHURE

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie is met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. T.a.v. de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De tekeningen zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Voorts behouden wij het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een mogelijke transactie met de ontvanger van deze informatie. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven m.b.t. mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

KOOPAKTE

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Indien wenselijk kan in deze koopakte zijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG). In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen. De kosten van een bankgarantie komen voor rekening van de koper.

Peelrand Makelaardij is een dynamisch makelaarskantoor met ruim 15 jaar ervaring, gevestigd in hartje Venray. Wij zijn lid van de NVM, wat voor u een garantie betekent voor deskundigheid en onafhankelijkheid.

Wij zijn uw juiste partner voor:
- verkoop en aankoop van bestaande woningen;
- verkoop en aankoop van nieuwbouw
- verhuur van alle soorten onroerend goed
- commercieel vastgoed, winkels en bedrijfsruimtes
- taxaties voor o.a. financiering, nalatenschappen of verdeling.

Neem vrijblijvend contact op of loop eens bij ons binnen:

Peelrand
Bedrijfsonroerendgoed
Luisteren, Verbinden, Resultaat!

Kantoor Venray
Paterslaan 2 | 5801 AS Venray
(0478) 568846
Kantoor Bergen
Mosaïque 6-A | 5854 AZ Bergen
(0485) 748008
info@peelrand.com | www.peelrand.com