

BOUWKAVEL ROUWKUILENWEG 3-D Ysselsteyn



TE KOOP

KOOPPRIJS
€ 299.000,- k.k.

Wilt u vrijstaand wonen op een fantastische locatie in de natuur? Dat is mogelijk op deze royale bouwkaavel van 1.010 m² aan de rand van natuurgebied de Rouwkuilen in Ysselsteyn met een heerlijk ongestoord uitzicht aan de voor- en achterzijde over het weiland.

Binnen de geldende bouwvoorschriften bestaan er vele mogelijkheden tot de realisatie van een prachtige vrijstaande woning met een tuinligging op het oosten.

De bouwkaavel is gelegen in het buitengebied, tussen het dorp Ysselsteyn en Heide (beide dorpen van de gemeente Venray). Ysselsteyn ligt in de kop van Noord-Limburg, centraal tussen Venlo, Nijmegen en Eindhoven. Een karakteristiek dorp in de Peel, waar je kan genieten van rust, ruimte met de natuur om je heen. Het is een actief dorp met vele voorzieningen en verenigingen!



Perceel : 1.010 m²



STRAATBEELD

LOCATIE

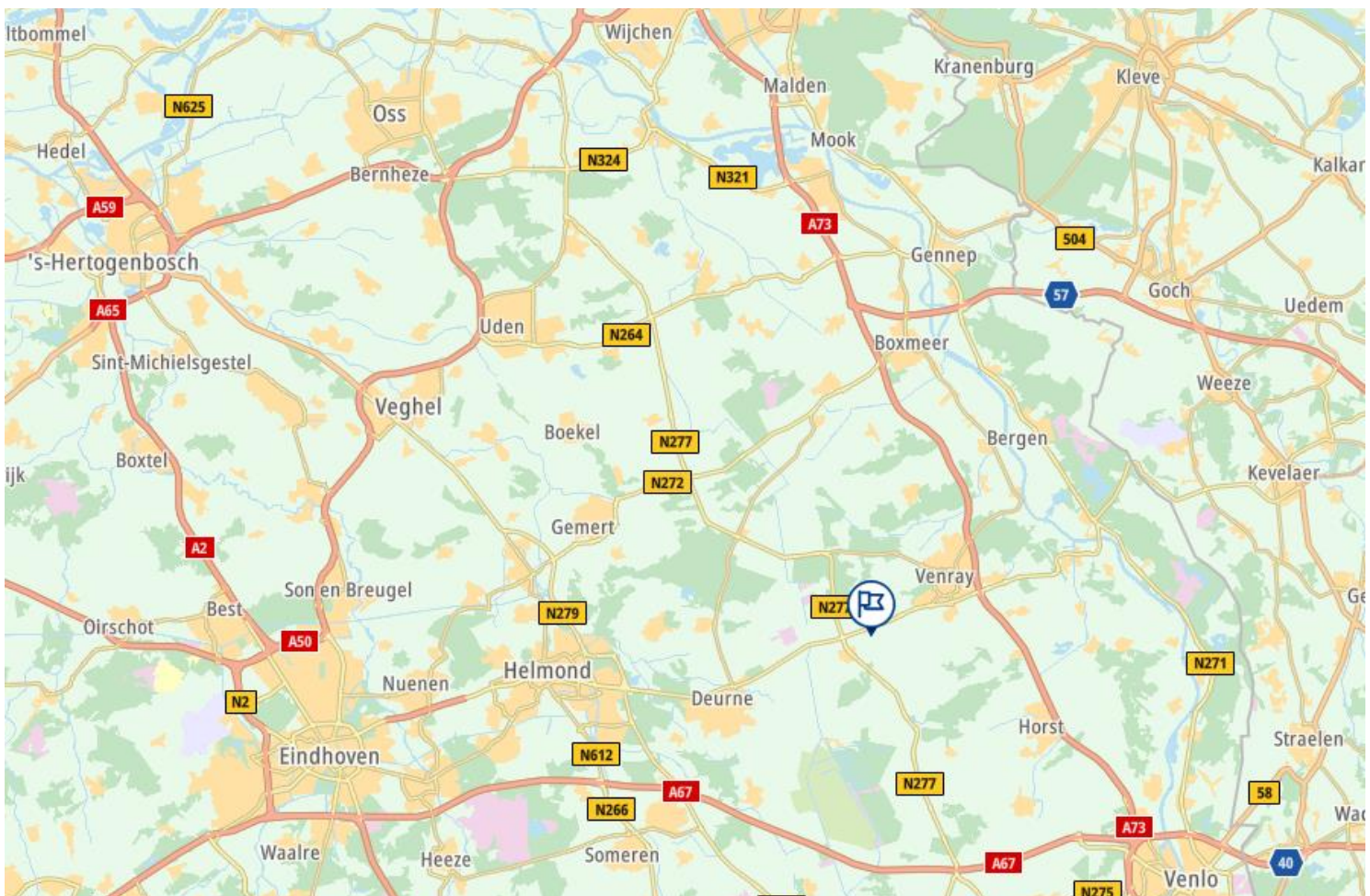
De bouwka­vel is ge­le­gen in het bui­ten­ge­bied, tus­sen het dorp Ysselsteyn en Heide (beide dorpen van de gemeente Venray).

Ysselsteyn ligt in de kop van Noord-Limburg, centraal tussen Venlo, Nijmegen en Eindhoven. Een karakteristiek dorp in de Peel, waar je kan genieten van rust, ruimte met de natuur om je heen.

Het dorp is hechte gemeenschap met vele actieve verenigingen. Ysselsteyn is in 1921 gesticht en heeft bezienswaardigheden zoals de Duitse militaire begraafplaats (enige in Nederland), museum de Peelstreek, de 18 meter hoge uitkijktoren met omliggend boslandschap en vele fiets- en wandelroutes. Daarnaast zijn er voorzieningen zoals een supermarkt, bakker, een basisschool, kerk met het fraaie Lovinckplein, een huisarts, woonzorgcomplex en eetgelegenheden. Zowel het centrum van Venray als Deurne met een uitgebreid aanbod aan voorzieningen zijn in circa 10 autominuten te bereiken. De op- en afritten van de A73 (Nijmegen – Venray – Roermond) zijn eveneens op 10 minuten rijafstand van de villa gelegen en Venlo en Eindhoven op ongeveer 30 autominuten.

Schuin tegenover deze bouwka­vel ligt het natuurgebied Rouwkuilen van ca. 56 hectare groot. Het gebied ligt ten zuiden van de Deurneseweg, ruim een kilometer ten noordoosten van het dorp Ysselsteyn. Het is aangewezen als beschermd natuurmonument. Ontdek hier de mooie natuur! Je kunt hier een wandeling maken van ongeveer 2,5 kilometer lang. In de winter kan je hier op natuurijs schaatsen en het gebied is naast wandelaars ook populair voor mountainbikers. De straat is allen voor bestemmingsverkeer toegankelijk en hierdoor kan je niet met de auto de N270 (Venray-Deurne) bereiken, alleen met de fiets! Aan de achterzijde ligt de kavel ook vrij aan een blijvend natuurgebied, alwaar ook een vijver is aangelegd.

Dus als je in Nijmegen, Eindhoven of Venlo werkt en heel graag op een unieke, rustige locatie wilt wonen, dan is Rouwkuilenweg 3D het adres!



LOCATIE



BOUWKAVEL

TYPE	: bouwkavel t.b.v. de bouw van één vrijstaande woning. Het bouwvlak (het vlak waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gerealiseerd) staat weergegeven op pag. 9 van deze brochure.
PERCEEL	: 1.010 m ²
BESTEMMINGSPLAN	: woonbestemming.
ALGEMEEN	: het perceel wordt overgedragen in de huidige staat.
BANKGARANTIE	: de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.
AANSLUITINGEN	: kosten voor aanleg van riolering, water en elektra zijn voor rekening van koper.
BELASTING	: 10,4% overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.
NOTARISKOSTEN	: kosten voor de overdracht (notaris) zijn voor rekening van koper.
BODEM	: Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de grond geschikt is voor woningbouw. Een afschrift van dit rapport is opvraagbaar.





UITZICHT

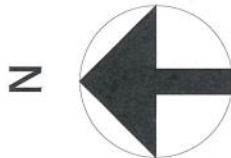


UITZICHT



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 2797</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 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.



Contouren kavels
Kavel 2: 1009 m²

Contouren hoofdgebouw
Inhoud: max. 875 m³ incl. aan- en bijgebouw
Goothoogte: max. 4,5 mtr.
Dakhelling: min 12° en max 45°

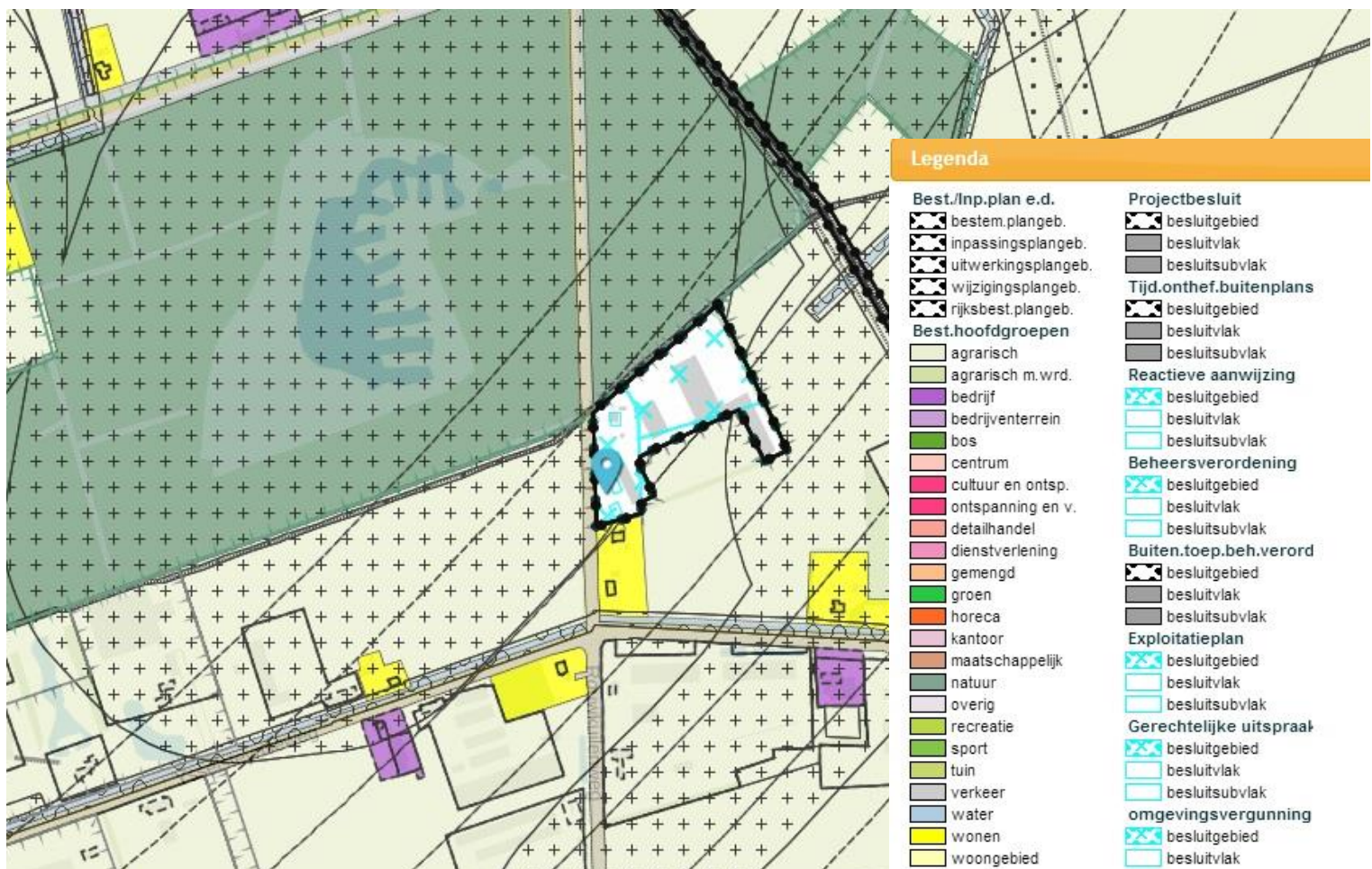
Contouren aan- en bijgebouw
Inhoud: max. 875 m³ incl. hoofdgebouw
Goothoogte: max. 3 mtr.
Dakhelling: idem hoofdgebouw

VERKAVELING
Woonkavels Houbensteyn, Rouwkuilenweg Ysselsteyn

BESTEMMINGSPLAN

BESTEMMINGSPLAN

De bouw van de woning moet voldoen aan de regels van het bestemmingsplan Rouwkuilenweg ong Ysselsteyn NL.IMRO.0984.PRB09012-va01 en de daarin opgenomen uitgangspunten en randvoorwaarden. Het volledig bestemmingsplan, met alle bepalingen die van toepassing zijn op het bouwen, is te downloaden via de website www.ruimtelijkeplannen.nl of zijn bij ons kantoor op te vragen.



Artikel 5 Wonen

- [5.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [5.2 Bouwregels](#)
- [5.3 Nadere eisen](#)
- [5.4 Afwijken van de bouwregels](#)
- [5.5 Specifieke gebruiksregels](#)
- [5.6 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [5.7 Wijzigingsbevoegdheid](#)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden-beroep tot een maximum van 40 m²;
- een monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduidingmonument';
- woonwagendstandplaats uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagendstandplaats'.

Een en ander met daarbij behorende voorzieningen zoals verhardingen en ontsluitingen, tuinen, groen en parkeren.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen enkel bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij de volgende eisen gelden:

- burgerwoningen:

Inhoud woning inclusief aan/bijgebouwen	Max. 875 m ³
gothoogte	Max. 4,5 m
dakhelling	Min. 12 ° en max. 45 °
afstand tot agrarische bedrijfsgebouwen	Min. 25 m.

- aanbouwen en bijgebouwen bij de woning:

gothoogte	Max. 3 m
dakvorm en -helling	afgestemd op dakvorm en -helling woning
afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 m
afstand tot de bestemming ' Verkeer - Wegverkeer '	Min. 10 m

- bouwwerken, geen gebouw zijnde

	bouwhoogte
erf- en terreinafscheidingen, achter voorgevelrooilijn	Max. 2 m
erf- en terreinafscheidingen, voor voorgevelrooilijn	Max. 1 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	Max. 3 m
Oppervlakte ten behoeve van woning, exclusief onoverdekt zwembad	Max. 30 m ²
Onoverdekt zwembad	Max. 50 m ²

- d. ter plaatse van het bouwvlak is één woning toegestaan, met de daarbij behorende aan- en bijgebouwen met dien verstande dat de uitbreiding van de woning buiten het bouwvlak is toegestaan;
- e. in aanvulling op artikel 5.2 onder d dienen aan- en bijgebouwen bij met de dichtstbijzijnde gevel binnen een omtrek van 15 m van de achter- en zijgevels van de woning te worden gebouwd
- f. ondergeschikte bouwdelen zijn wat betreft hoogte, verschijningsvorm en dakvorm uitgezonderd van het gestelde onder artikel 5.2 onder a, b en c;
- g. binnen de fundering van de woning en/of het bijgebouw bij de woning 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;
- h. op de gronden met de aanduiding 'woonwagendplaats' zijn maximaal vier woonwagens toegestaan in de bestaande maten.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmeting en inpassing van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. een verantwoorde landschappelijke inpassing van de woning met bijgebouwen;
- e. het bijdragen aan het behoud en/of versterking van de aanwezige gebiedskwaliteiten.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 5.2 onder a 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;
 2. er is sprake 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, 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 volume dat mag worden teruggebouwd als nieuw bijgebouw en/ of als uitbreiding van de bestaande woning is bepaald in de onderstaande tabel:

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

9. 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;

- b. artikel 5.2 onder e 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;
- c. artikel 5.2 onder d en toestaan dat een woning wordt opgericht buiten het aangewezen bouwvlak onder de volgende voorwaarden:

1. dit vanuit het verkeersbelang dan wel een aanvaardbaar woonmilieu noodzakelijk is;
2. de afstand buiten het bouwvlak 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. het toevoegen van een extra woning is niet toegestaan;

- d. artikel 5.2 onder c en het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met grotere afmetingen, zoals tennisbanen, (paard)rijbakken en/of stapmolens met de bijbehorende voorzieningen toestaan, onder de voorwaarde dat de bouwwerken zorgvuldig worden ingepast, waarbij de inpassing door de erfinrichting, beplanting en/of vormgeving moet bijdragen aan het behoud en/of versterking van de aanwezige gebiedskwaliteiten;
- e. artikel 5.2 onder a en een goothoogte van maximaal 6 m toestaan onder de voorwaarde dat sprake is van een goede ruimtelijke inpassing zoals bedoeld is in het beeldkwaliteitsplan en het Ruimtelijk Kwaliteitskader;
- f. artikel 5.2 onder a en een grotere inhoudsmaat voor woningen toestaan, met dien verstande dat:

1. de woning gelegen is in een hoofdgebouw dat groter is dan 875 m³. Het gehele hoofdgebouw mag inpandig worden verbouwd tot woning;
2. de bestaande bebouwde oppervlakte niet wordt vergroot;
3. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
4. verbouw in combinatie met herbouw van (een deel van) het hoofdgebouw niet is toegestaan;
5. het aantal woningen gelijk blijft; woningsplitsing is niet toegestaan;

- g. artikel 5.2 onder a en b van de planregels en het bouwen binnen de minimale afstand van gebouwen tot de bouwperceelsgrens toestaan, onder de voorwaarden dat:

1. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt

- ingepast;
- 2. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- 3. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- 4. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- 5. aangetoond wordt dat de plaatsing vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid aanvaardbaar is;
- 6. 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;
- 7. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie;

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen voor:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. elke vorm van detailhandel;
- c. het gebruik ten behoeve van horecadoeleinden;
- d. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een sexinrichting, een escortbedrijf en (straat)prostitutie.
- e. aan-huis-gebonden-bedrijf;
- f. het splitsen van woningen;
- g. het gebruik voor mantelzorg.
- h. het gebruik van de woning voor huisvesting van tijdelijke werknemers.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 5.5 onder h van de planregels en toestaan dat de burgerwoning worden gebruikt als tijdelijke huisvesting voor tijdelijke werknemers onder de voorwaarden dat:
 - 1. logiesgelegenheden worden ingepast binnen de bestaande bebouwing;
 - 2. de leefruimte minimaal 10 m² per medewerker bedraagt en er sprake is van met minimaal 1 toilet en douche per 6 personen;
 - 3. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 - 4. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 - 5. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- b. artikel 5.5 onder a van de planregels en toestaan dat de gronden bij een burgerwoning worden gebruikt als kleinschalig kampeerterrein voor recreatief gebruik, onder de voorwaarden dat:
 - 1. het maximaal 25 kampeerplaatsen betreft;
 - 2. kampeermiddelen maximaal 50 m achter de voorgevelrooilijn geplaatst worden;
 - 3. indien het kampeerterrein gedeeltelijk gelegen is buiten de bestemming wonen dient de omgevingsvergunning in combinatie met de omgevingsvergunning van artikel 3.6 onder a;
 - 4. ten behoeve van het kampeerterrein geen extra bebouwing en/of verharding ten behoeve van het kleinschalig

- kamperen wordt opgericht;
- 5. de cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en/of abiotische waarden behouden blijven;
- 6. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- 7. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de voorziening wordt ingepast;
- 8. de activiteiten infrastructuurueel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
- 9. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;

- c. artikel 5.1 onder a en 5.5 onder e van de planregels en een grotere omvang van aan-huis-gebonden-beroep respectievelijk een aan-huis-gebonden-bedrijf, anders dan een verblijfsrecreatieve voorziening, toestaan onder de volgende voorwaarden:

- 1. de omvang van de activiteit bedraagt maximaal 70 m²;
- 2. de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;
- 3. detailhandel vindt slechts plaats voor zover deze beperkt blijft tot verkoop in direct verband met het aan-huis-gebonden-beroep en/ of het aan-huis-gebonden-bedrijf;
- 4. de activiteit geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat als gevolg daarvan extra verkeersmaatregelen - waaronder parkeervoorzieningen - noodzakelijk zijn;
- 5. de activiteit mag uitsluitend in het hoofdgebouw en/ of aanbouw plaatsvinden;

- d. artikel 5.5 onder f en splitsing van voormalige boerderijen in twee volwaardige woningen toestaan indien bestaande (bij)gebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:

- e.
 - 1. de splitsing dient bij te dragen aan het behoud van de cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden;
 - 2. de architectonische vormgeving en het (agrarische en) stedenbouwkundige karakter mogen niet wezenlijk worden aangetast;
 - 3. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 - 4. splitsing in combinatie met herbouw van (een deel van) het hoofdgebouw is niet toegestaan;
 - 5. het bestaande grondoppervlak mag niet worden vergroot;
 - 6. de bestaande inhoud van het hoofdgebouw dient in totaal minimaal 1000 m³ te bedragen;
 - 7. er dient een sloop te worden gerealiseerd dat in volume (bovengronds) gelijk is aan de helft van het bestaande gebouw dat wordt gesplitst, onder de voorwaarden dat, gesloopt wordt binnen onderhavig plangebied; 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; 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;
 - 8. aan de omgevingsvergunning voor het splitsen van de woning wordt de voorwaarde verbonden dat splitsing pas is toegestaan wanneer de sloop heeft plaatsgevonden;
 - 9. alle aan de gebouwen of onderdeel hiervan uitmakende bouwwerken en bouwdelen, zoals aanbouwen, overkappingen, bijbehorende ondergrondse (kelder-)ruimten, fysieke erfafscheidingen, voederplaten en andere erfverhardingen dienen gesloopt te worden;
 - 10. alleen bovengrondse gebouwen worden meegerekend bij het te bepalen sloopvolume;
- f. artikel 5.5 onder g van de planregels en toestaan dat de woning, aan- of bijgebouw gebruikt worden ten behoeve van mantelzorg onder de voorwaarden dat:

- 1. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- 2. sprake is van een medische indicatie door een van gemeentewege erkende instelling;

3. het ten behoeve van de mantelzorg ingerichte vloeroppervlak maximaal 70 m² bedraagt;
4. er geen tweede woning(eenheid) mag ontstaan;
5. burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is

- g. artikel 5.5 onder e van de planregels en verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van een recreatiewoning, logiesvoorzieningen, groepsaccommodaties en/of bed & breakfast toestaan onder de voorwaarden dat:

1. de bestemming wonen aan ten minste twee zijden grenst aan de bestemming Agrarisch met waarden;
2. de voorzieningen in hun totaliteit niet groter zijn dan 100 m²;
3. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
4. de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;
5. detailhandel slechts plaatsvindt voor zover deze beperkt blijft tot verkoop in direct verband met de verblijfsrecreatieve voorziening;
6. de activiteit geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat als gevolg daarvan extra verkeersmaatregelen - waaronder parkeervoorzieningen - noodzakelijk zijn;

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Nieuwvestiging agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Wonen' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden' met de nadere aanduiding 'agrarisch bedrijf' onder de voorwaarden dat:

- a. het dient te gaan om een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel een bedrijf dat naar verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een volwaardig bedrijf;
- b. er geen sprake is van de vestiging van een intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf;
- c. wijziging niet is toegestaan binnen gebieden met de aanduiding 'overig – agrarisch gemengd';
- d. het bedrijf in de nabijheid ligt van andere agrarische bedrijven en dat het komt te liggen aan een goede infrastructurele ontsluiting.
- e. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de bestaande én nieuwe bebouwing wordt ingepast;
- f. het bedrijf dient te worden opgericht binnen het vigerende bestemmingsvlak voor 'Wonen', waarbij de oppervlakte van het bouwvlak maximaal 1,5 hectare bedraagt;
- g. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie;
- h. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- i. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- j. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- k. de maximale diepte van het bouwvlak gerekend vanaf de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' 200 m bedraagt;
- l. de cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en/of abiotische waarden behouden dienen te blijven;
- m. sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- n. aangetoond wordt dat niet in strijd wordt gehandeld met de doeleinden zoals die geformuleerd zijn voor de opgenomen gebiedsaanduidingen 'Milieuzone - waterwingebied' en 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'.

5.7.2 Nieuwvestiging intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Wonen' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden' met de nadere aanduiding 'intensieve veehouderij' ten behoeve van nieuwvestiging van een intensieve veehouderij, onder de voorwaarden dat:

- a. het dient te gaan om een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel een bedrijf dat naar verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een volwaardig bedrijf;
- b. de wijziging uitsluitend plaatsvindt binnen de op de verbeelding aangegeven gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'
- c. wijziging niet is toegestaan binnen gebieden met de aanduiding 'overig – agrarisch gemengd';
- d. het bedrijf in de nabijheid ligt van andere agrarische bedrijven en dat het komt te liggen aan een goede infrastructurele ontsluiting.
- e. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de bestaande én nieuwe bebouwing wordt ingepast;
- f. het bedrijf dient te worden opgericht binnen het vigerende bestemmingsvlak voor 'Wonen', waarbij de oppervlakte van het bouwvlak maximaal 1,5 hectare bedraagt;
- g. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie;
- h. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- i. de cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en/of abiotische waarden behouden dienen te blijven;
- j. de maximale diepte van het bouwvlak gerekend vanaf de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' 200 m bedraagt;
- k. aangetoond wordt dat niet in strijd wordt gehandeld met de doeleinden zoals die geformuleerd zijn voor de op de verbeelding opgenomen aanduidingen 'Milieuzone - waterwingebied' en 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'.

5.7.3 Wijziging Wonen naar Bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Wonen' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' onder de voorwaarden dat:

- a. een landbouwerwant bedrijf alleen is toegestaan wanneer de woning niet is aangeduid als 'overig - agrarisch gemengd' en het bestemmingsvlak 'Wonen' aan minimaal twee zijden grenst aan de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden';
- b. een kleinschalig bedrijf alleen is toegestaan wanneer het bestemmingsvlak 'Wonen' aan minimaal twee zijden grenst aan de bestemming 'Agrarisch met waarden' of is aangeduid als 'overig - agrarisch gemengd';
- c. wijziging is alleen mogelijk als er ter plaatse gebruik kan worden gemaakt van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen;
- d. de maximale bebouwingsoppervlakte bedraagt 1.000 m² voor landbouwerwante bedrijven en 500 m² voor kleinschalige bedrijven. De bestaande bebouwingsmassa mag niet worden uitgebreid;
- e. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;

- g. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- h. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- i. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat bebouwing wordt ingepast;
- j. de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak bedraagt maximaal 1,5 hectare;
- k. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie;
- l. aangetoond wordt dat niet in strijd wordt gehandeld met de doeleinden zoals die geformuleerd zijn ter plaatse van de aanduidingen 'Milieuzone - waterwingebied' en 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'.

5.7.4 Nieuwvestiging recreatiebedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Wonen' wijzigen in de bestemming 'Recreatie' onder de voorwaarden dat:

- a. de locatie aansluitend gelegen is aan de bestemming 'Agrarisch met waarden' of aan de bestemming 'Agrarisch' met de gebiedsaanduiding 'overig - agrarisch gemengd'.
- b. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- c. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing/ voorziening wordt ingepast met een factor 5. Dat betekent concreet dat voor iedere vierkante meter bebouwing en verharding er 5 vierkante meters groen moet worden aangelegd;
- d. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- e. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie;
- f. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- g. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- h. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- i. aangetoond wordt dat niet in strijd wordt gehandeld met de doeleinden zoals die geformuleerd zijn ter plaatse van de aanduidingen 'Milieuzone - waterwingebied' en 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'.

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 en Bergen. 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:

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

