

**ADRIAAN**

VAN DEN

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**ROUWKUILENWEG 3 D**  
**YSSELSTEYN**

**HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U**

## Kenmerken

Kavelgrootte: ca. 1.010 m<sup>2</sup>

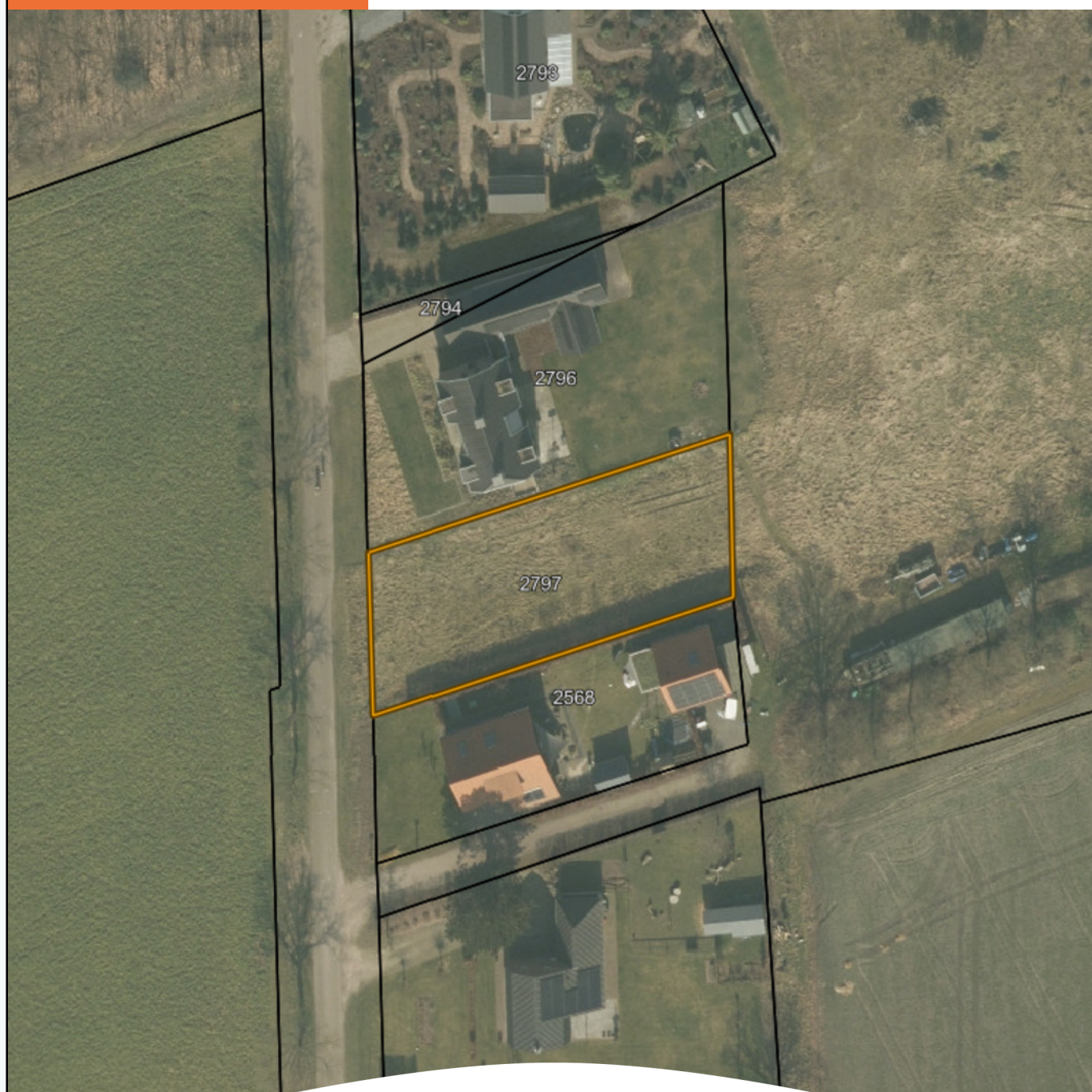
### Bouwregels;

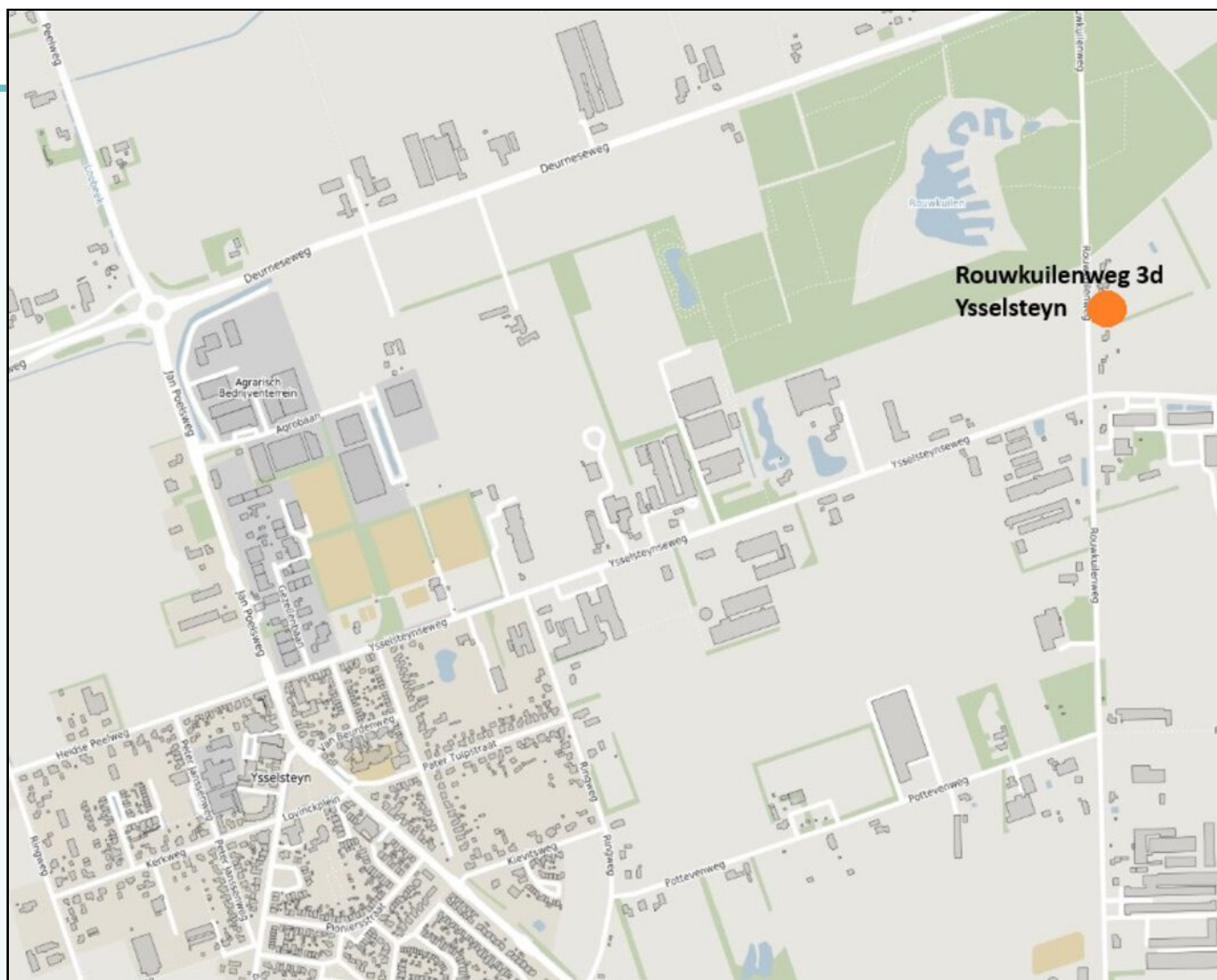
Inhoud max 875 m<sup>3</sup>, incl aan- / bijgebouwen

Sloop-bonus regel voor extra m<sup>3</sup> inhoud

Goothoogte woning max 4,5 m / bijgebouw max 3 m

Carport / overkapping max 30 m<sup>2</sup>





Royale bouwkaavel voor de bouw van uw eigen droomhuis!

**Vraagprijs € 498.000,= V.O.N.**

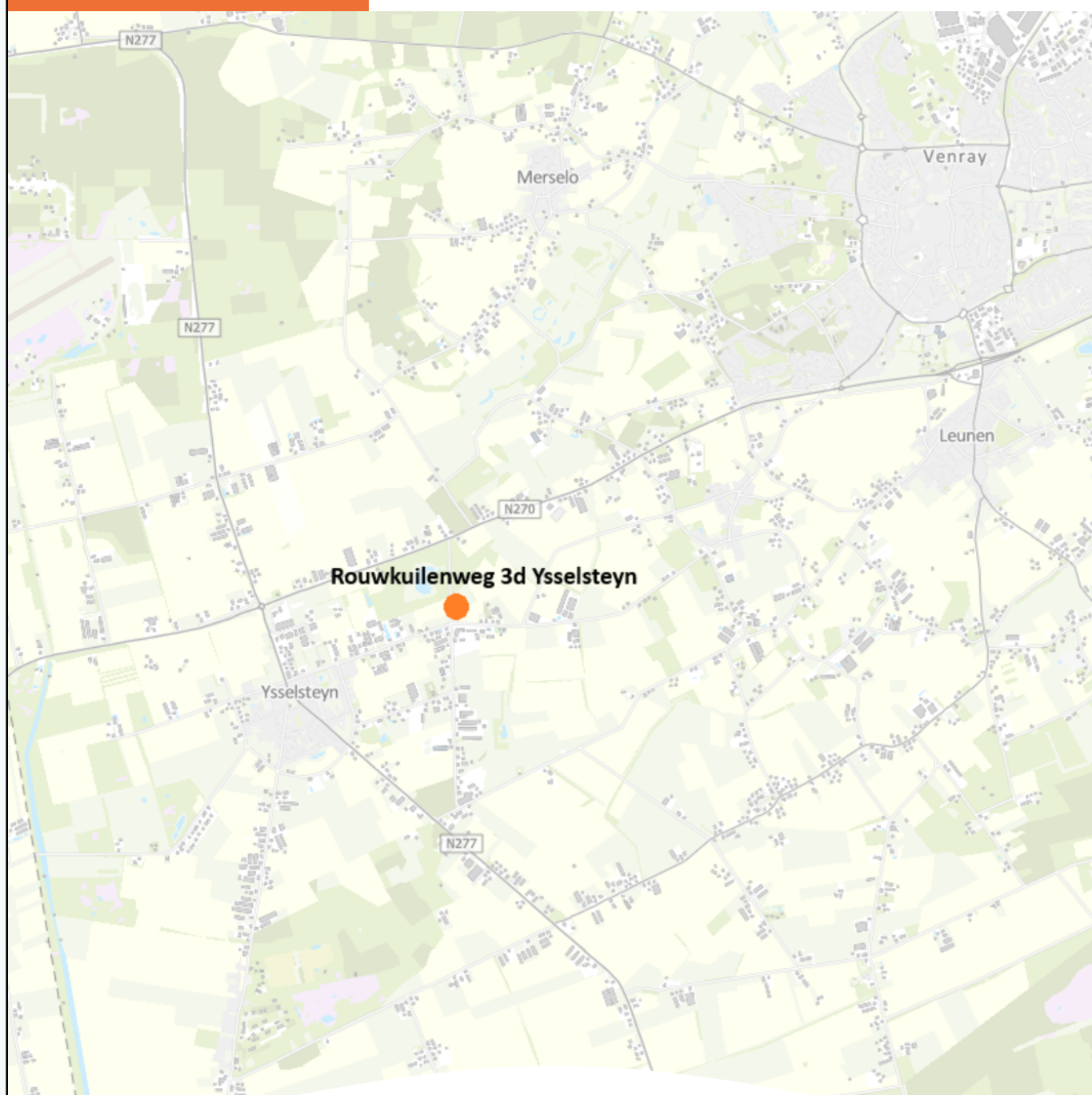
Aanvaarding in overleg

**ROUWKUILENWEG 0 ONG YSSELSTEYN**

## Algemeen

Royale bouwkaavel gelegen in Ysselsteyn voor de bouw van uw eigen droomhuis.

De bouwkaavel is gelegen op ca. 1,5 km van de dorpskern van Ysselsteyn, waar men voor dagelijkse voorzieningen terecht kan. Vrij en landelijk gelegen direct aan de rand van natuurgebied "Rouwkuilen". Een ideale locatie voor liefhebbers van natuur. Venray is gelegen op ca. 4,5 kilometer.



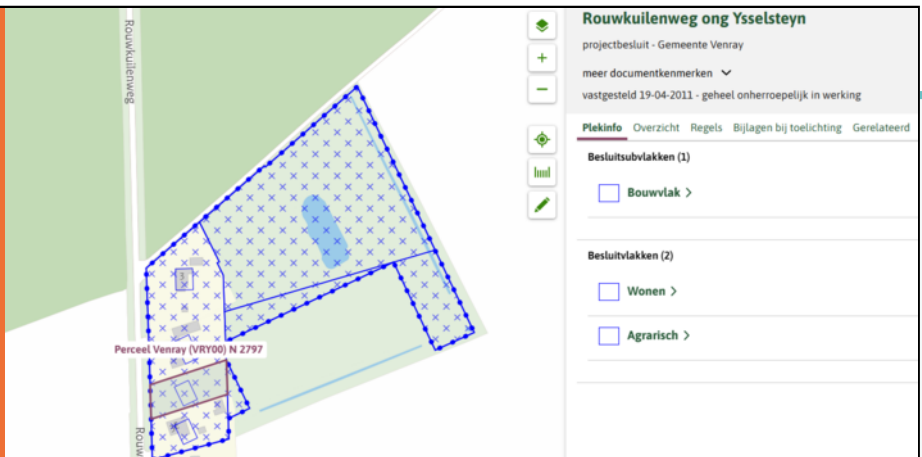
De kavel is kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie N,  
nummer 2797 en groot: 1.010 m<sup>2</sup>

Kadaster



ROUWKUILENWEG 0 ONG YSSELSTEYN

## Bestemming



De bouwkaavel is gelegen in het Bestemmingsplan: "Rouwkuilenweg ong Ysselsteyn" en is vastgesteld door de raad van de gemeente Venray op 19 april 2011

### Vigerende bestemming:

Het object heeft de bestemming: Wonen

Met aanduiding:

- Bouwvlak

### Gebruiksregels:

Aan huis gebonden beroep tot 40 m<sup>2</sup> (max. 70 m<sup>2</sup>)

Mantelzorgwoning tot 70 m<sup>2</sup> (mits medische indicatie)

## BOUW- EN GEBRUIKSREGELS:

### 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 m<sup>2</sup>;
  - een monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduidingmonument';
  - woonwagenstandplaats uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats'.
- 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
- aanbouwen en bijgebouwen bij de woning
- bouwwerken, geen gebouw zijnde

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 'woonwagenstandplaats' 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
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 m<sup>3</sup>. 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;

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 m<sup>2</sup> 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 infrastructureel 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 m<sup>2</sup>;
  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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
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**

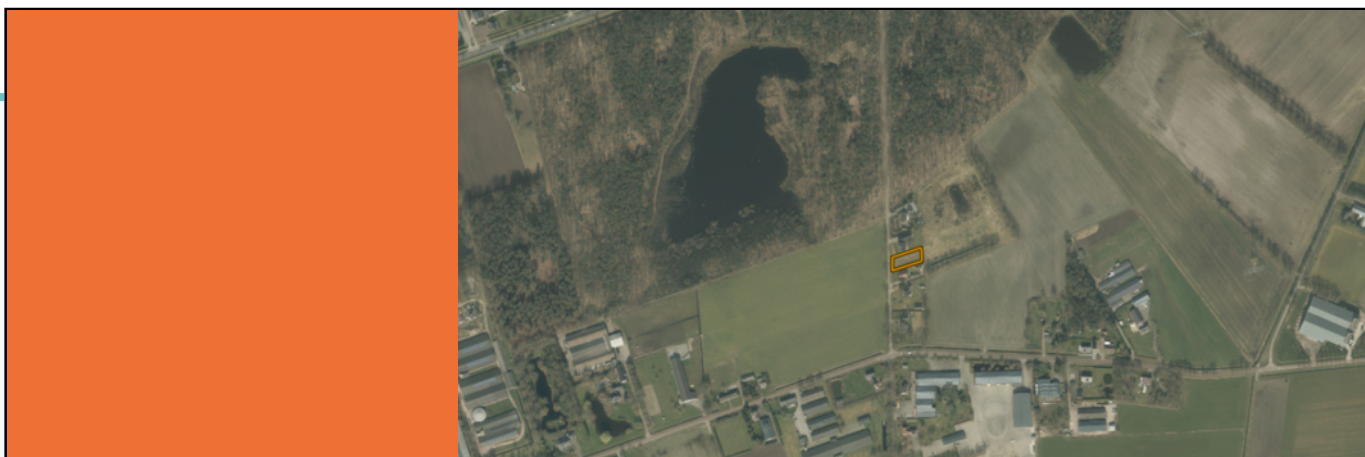
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Wonen' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden' met de nadere aanduiding 'intensieve veehouderij' ten behoeve van nieuwvestiging van een intensieve veehouderij, onder de voorwaarden dat:

- o. 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;
- p. de wijziging uitsluitend plaatsvindt binnen de op de verbeelding aangegeven gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – landbouwonwikkelingsgebied'
- q. wijziging niet is toegestaan binnen gebieden met de aanduiding 'overig – agrarisch gemengd';
- r. het bedrijf in de nabijheid ligt van andere agrarische bedrijven en dat het komt te liggen aan een goede infrastructurele ontsluiting.
- s. 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;
- t. het bedrijf dient te worden opgericht binnen het vigerende bestemmingsvlak voor 'Wonen', waarbij de oppervlakte van het bouwvlak maximaal 1,5 hectare bedraagt;
- u. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie;
- v. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- w. de cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en/of abiotische waarden behouden dienen te blijven;
- x. de maximale diepte van het bouwvlak gerekend vanaf de bestemming 'Verkeer – Wegverkeer' 200 m bedraagt;
- y. 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:

- z. een landbouwverwant 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';
- aa. 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';
- bb. wijziging is alleen mogelijk als er ter plaatse gebruik kan worden gemaakt van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen;



- cc. de maximale bebouwingsoppervlakte bedraagt 1.000 m<sup>2</sup> voor landbouwverwante bedrijven en 500 m<sup>2</sup> voor kleinschalige bedrijven. De bestaande bebouwingsmassa mag niet worden uitgebreid;
- dd. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- ee. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- ff. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- gg. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- hh. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat bebouwing wordt ingepast;
- ii. de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak bedraagt maximaal 1,5 hectare;
- jj. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie;
- kk. 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:

- ll. de locatie aansluitend gelegen is aan de bestemming 'Agrarisch met waarden' of aan de bestemming 'Agrarisch' met de gebiedsaanduiding 'overig - agrarisch gemengd'.
- mm. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- nn. 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;
- oo. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- pp. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie;
- qq. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- rr. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- ss. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- tt. aangetoond wordt dat niet in strijd wordt gehandeld met de doeleinden zoals die geformuleerd zijn ter plaatse van de aanduidingen 'Milieuzone - waterwingebied' en

**ADRIAAN**

**VAN DEN**

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**

**Nodigt u uit**

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan wat u achter uw pc had kunnen verwachten.

**LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!**

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Eric Verbruggen

06 51 58 92 25

eric@heuvel.nl

**ROUWKUILENWEG 0 ONG YSSELSTEYN**

# ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

## MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**  
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN  
040-7820849 • [INFO@HEUVEL.NL](mailto:INFO@HEUVEL.NL)



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS**  
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND  
0492-661 884 • [INFO@HEUVEL.NL](mailto:INFO@HEUVEL.NL)

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

# HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U