

te koop

Perceel weiland



Gelegen aan de Rooijensestraat te Hoenzadriel,
ter grootte van 0.19.65 ha

Kadastrale informatie

Kadastrale omschrijving			Grootte van het perceel		
gemeente	sectie	Nummer	ha	a	ca
Maasdriel	P	674	0	19	65

Omschrijving

Het te verkopen perceel betreft een driehoekig gevormde kavel weiland, goed ontsloten gelegen, tussen de verharde wegen, plaatselijk bekend als Hoenzadrielsedijk en Rooijensestraat te Hoenzadriel.

De grond betreft rivierklei (Rn95A), zware zavel tot lichte klei, met een grondwatertrap VI (gemiddeld hoogste grondwaterstand 40-80, gemiddeld laagste grondwaterstand < 120 – maaiveld).

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is "Buitengebied Binnendijks deel", van de gemeente Maasdriel, goedgekeurd door GS op 17 oktober 2006, inmiddels onherroepelijk.

Het perceel heeft de bestemming Agrarisch gebied (artikel 3) en gedeeltelijk dubbelbestemming "Waterkering" (artikel 17) Zie bijlage 3.

Vraagprijs

Koopprijs in overleg te bepalen.

Voor vragen en/of nadere informatie kunt u contact opnemen met:

Gloudemans

Postbus 455

5240 AL ROSMALEN

Bezoekadres: Hintham 117c te Rosmalen

T +31(0)73 641 33 12

F +31(0)73 643 03 98

www.gloudemans.nl

Contact

De heer ing. Th.G.M. Pruijn

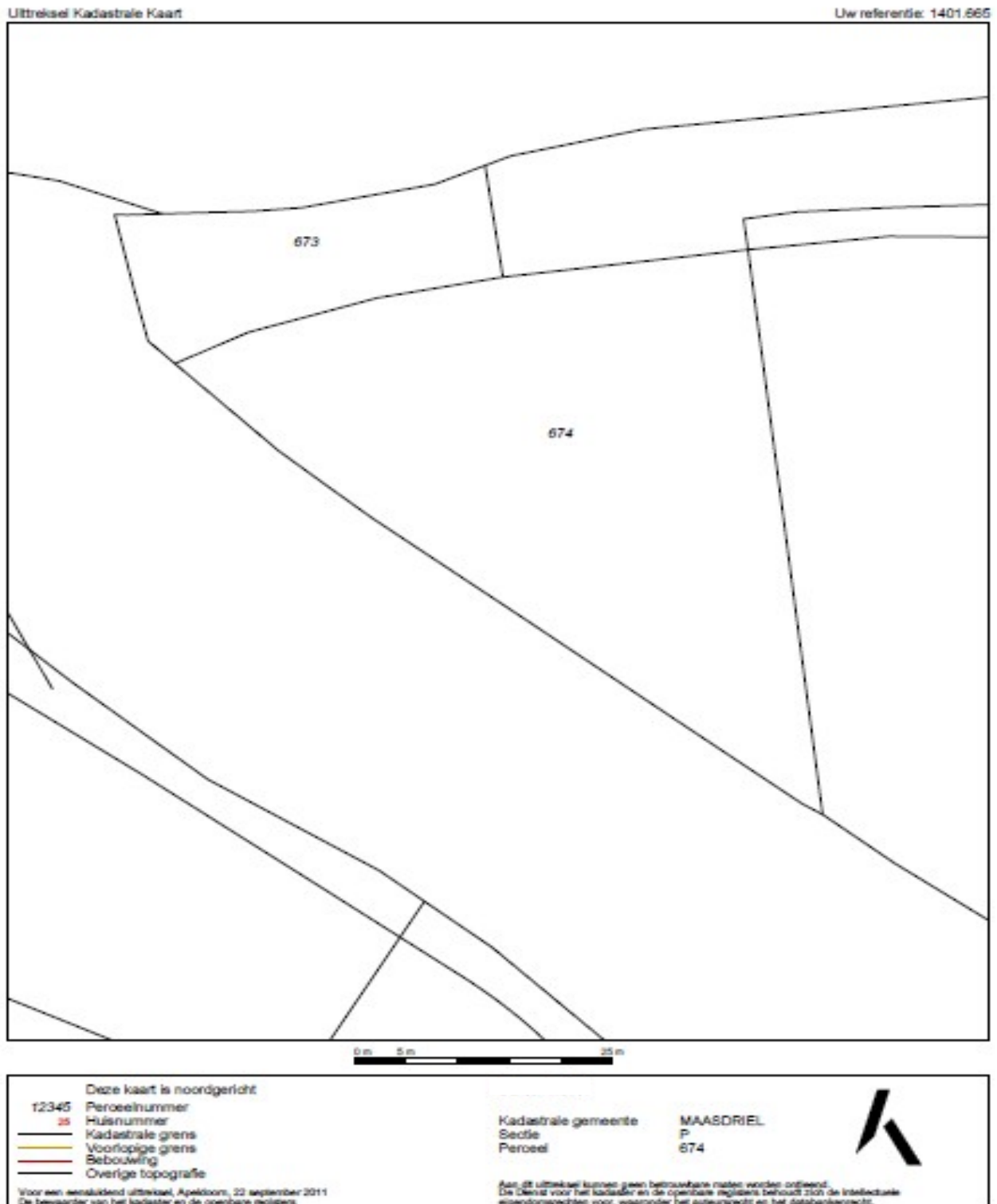
(doss.nr. 1401.665)

Bijlagen

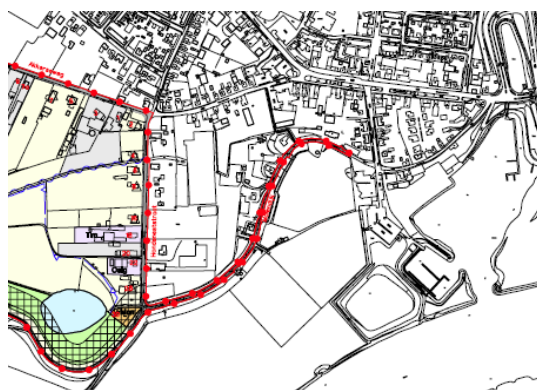
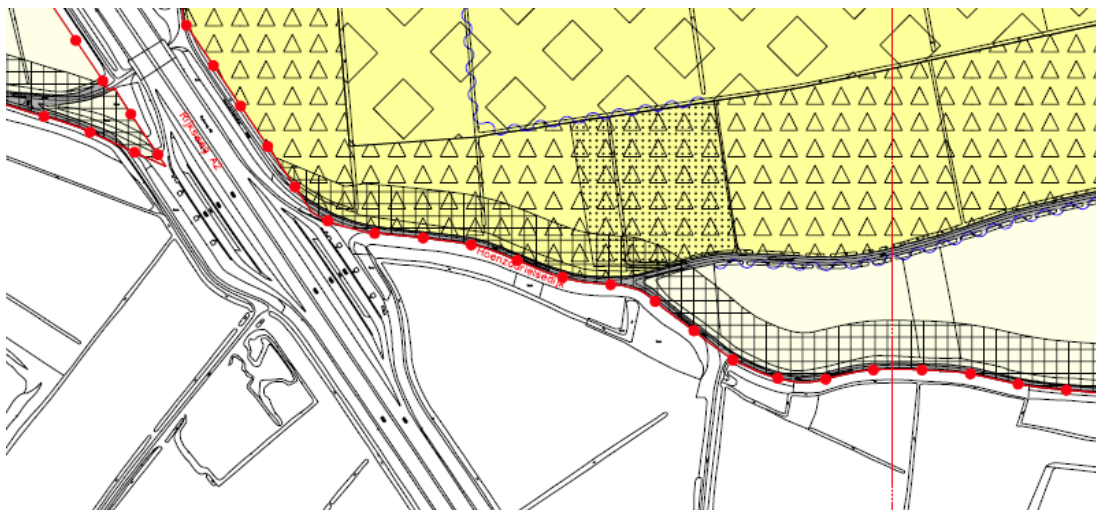
1. Topografische kaart
2. Kadastrale kaart
3. Bestemmingsplan

















Aan deze brochure kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend.

Bijlage 2: Kadastrale kaart






Bijlage 3: Bestemmingsplan























	art.6 NIET-AGRARISCHE BEDRIJVEN
	code bedrijfstype
	onbebouwd bouwkevel
	art.7 BEDRIJVENTERREIN
	toegestane hogere milieucategorie
	afschermend groen
	art.8 RECREATIEDOELEINDEN
	code recreatietype
	art.9 MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN
	code maatschappelijk doeleindtype
	art.10 HORECA
	code horecatype
	art.11 SPORTVOORZIENINGEN
	code sportvoorzieningstype
	art.12 VERKEERSDOELEINDEN
	gebiedsontsluitingsweg
	erf toegangsweg
	art.13 SPOORWEG
	art.14 WATER
	art.15 FORT
	art.16 WOONWAGENSTANDPLAATS
	art.17 WATERKERING (DUBBELBESTEMMING)
	art.18 LEIDINGEN (DUBBELBESTEMMING)
	hoogspanningsleiding (bovengronds)
	hoofddaartransportleiding
	aardgas transportleiding
	brandstofleiding
	rioolperleiding
	art.19 STRAALPAD (DUBBELBESTEMMING - verkleind in renvoer)
	maximale bebouwingshoogte in meters
	art.20 MOLENBIOTOOP (DUBBELBESTEMMING)
	radius in meters

BESTEMMINGEN

	art.3 AGRARISCH GEBIED
	agrarisch bouwperceel
	code niet-agrarische nevenactiviteit
	art.4 AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPS- EN CULTUUR- AGRARISCH BOWPERCEEL HISTORISCHE WAARDEN
	code niet-agrarische nevenactiviteit
	karakteristiek komgebied
	karakteristiek oeverwallandschap
	karakteristiek stroomruggebied
	weidevogelgebied
	karakteristieke verkaveling
	art.5 BOS- EN NATUURGEBIED

AANDUIDINGEN

	GBKN-ondergrond
	grens bestemmingsplan
	grens bestemmingsplan tevens gemeentegrens
	watergang
	waardevolle loonbeplanting
	koppeltaken
	glastuinbouw
	champignons
	intensieve veehouderij
	burgerwoning
	burgerwoning met nevenactiviteit
	rijksmonument
	gemeentelijk monument
	maximaal aantal bedrijfswoningen
	bedrijf waarvan bedrijfswoning is afgesplitst
	reserveringsgebied glastuinbouw (Regionaal Plan Bommeler)
	grondwaterbeschermingszone, milieubeschermingsgebied categorie I voor drinkwater
	waterwingebied
	waterberging zoekgebied
	in trekgebied
	archeologisch en/of cultuurhistorisch waardeval terrein
	oorkundig waardeval terrein
	veiligheidszone LPG

ARTIKEL 3. AGRARISCH GEBIED

3.1. Doeleindenomschrijving

De als "Agrarisch gebied" op de kaart bestemmingen aangegeven gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- agrarisch (bedrijfsmatig) grondgebruik;
- een niet-agrarische nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de betreffende aanduiding op de kaart bestemmingen;
- burgerwoningen, uitsluitend op of nabij de aanduiding "burgerwoning" op de kaart bestemmingen;
- behoud en herstel van de waardevolle landschapselementen;
- behoud en herstel van cultuurhistorische waarden;
- bescherming van ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
- behoud en ontwikkeling ecologische waarden;
- de ontvangst, berging en/of afvoer van water, de bescherming, het beheer en het onderhoud van de watergang ter plaatse van de aanduiding "watergang" op de kaart bestemmingen;
- extensief recreatief medegebruik;
- paden en landwegen;
- bestaande perceelontsluitingen;
- verkeersvoorzieningen;
- voorzieningen van openbaar nut;
- instandhouding en de bescherming van de grondwaterwinning ter plaatse van de aanduiding "grondwaterbeschermingszone, milieubeschermingsgebied categorie II voor drinkwater" op de kaart
- bestemmingen; een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

3.2. Nadere detaillering van de doeleinden

- a. Binnen de bestemming Agrarisch gebied is het beleid primair gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame en concurrerende landbouw; het agrarisch grondgebruik weegt het zwaarst binnen deze bestemming. Daarnaast wordt gestreefd naar het beschermen van de lokaal aanwezige landschappelijke waarden. Voor zover de gronden zijn aangegeven met de aanduiding "watergang" prevaleert het belang van deze watergang.
- b. Agrarische bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "agrarisch bouwperceel" op de kaart bestemmingen;
- c. Per op de kaart bestemmingen aangegeven agrarisch bouwperceel is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan. Agrarische bouwpercelen die blijkens de kaart bestemmingen met elkaar gekoppeld zijn, worden tezamen beschouwd als één bouwperceel en dus als één bedrijf.
- d. Een glastuinbouwbedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw".
- e. Een champignonbedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "champignons".
- f. Een intensieve veehouderij is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij".
- g. Omschakeling van grondgebonden naar niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid is niet toegestaan; omschakelen van niet-grondgebonden naar grondgebonden bedrijvigheid mag wel. Omschakeling naar houtteelt is enkel via wijziging toegestaan.
- h. Een niet-grondgebonden agrarische tak is als nevenactiviteit bij een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan.
- i. Per agrarisch bedrijf is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
 - "0dw" of "Adw" op de kaart bestemmingen, geen bedrijfswoningen zijn toegestaan;
 - "2dw" op de kaart bestemmingen, maximaal 2 bedrijfswoningen zijn toegestaan;

- j. Bij elk agrarisch bedrijf is naast de agrarische bedrijfsvoering een niet-agrarische nevenactiviteit toegestaan tot een vloeroppervlak van ten hoogste 350 m², mits er geen sprake is van een verkeer aantrekkende werking en mits geen detailhandel plaatsvindt anders dan verkoop van lokaal geproduceerde agrarische producten. Voor zover het gaat om bed & breakfast als niet-agrarische nevenactiviteit geldt bovendien dat maximaal 5 appartementen zijn toegestaan en dat het vloeroppervlak per appartement niet meer mag bedragen dan 100 m².
In afwijking hiervan zijn ter plaatse van de aanduiding "niet-agrarische nevenactiviteit toegestaan" niet-agrarische nevenactiviteiten toegestaan in de vorm en omvang zoals die voor het betreffende perceel zijn opgenomen in de onderstaande Staat van niet-agrarische nevenactiviteiten.
- k. Ter plaatse van de aanduiding "burgerwoning" op de kaart bestemmingen mag/mogen de daar bestaande burgerwoning(en) gehandhaafd blijven, waaronder tevens herbouw wordt begrepen; uitbreiding van het aantal woningen is niet toegestaan. Het gebruik van de burgerwoning voor aan een aan huis verbonden beroep is toegestaan, zolang de hiervoor in gebruik zijnde ruimte ondergeschikt is aan de woonruimte en er geen publieksgerichte functie wordt uitgeoefend. Voorts zijn ter plaatse van de aanduiding "burgerwoning met nevenactiviteit" nevenactiviteiten toegestaan in de vorm en omvang zoals die voor het betreffende perceel zijn opgenomen in de onderstaande nevenactiviteiten bij burgerwoningen.
- l. Het hele gebied binnen deze bestemming mag in beginsel worden gebruikt voor extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik zijn beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan, zoals picknicktafels, bankjes, bewegwijzering e.d.
- m. Ter plaatse van de aanduiding "gemeentelijk monument" en/of "archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol terrein" is het beleid gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische en/of archeologische waarden.

ARTIKEL 17. WATERKERING (DUBBELBESTEMMING)

17.1. Doeleindenomschrijving

De als "Waterkering" op de kaart bestemmingen aangegeven gronden zijn primair bestemd voor de bescherming, het in stand houden en het onderhoud van de waterkering, gericht op de kering van het rivierwater.

17.2. Bebouwingsregeling

Op de primair tot "Waterkering" bestemde gronden mogen uitsluitend worden opgericht andere bouwwerken ten behoeve van de waterkering met een hoogte van maximaal 9 m¹.

17.3. Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 17.2 voor het oprichten van gebouwen ten behoeve van de bestemming, waarmee de onderhavige dubbelbestemming samenvalt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. hiertegen uit hoofde van de bescherming van de waterkering geen bezwaar bestaat; daartoe dient vooraf advies te zijn verkregen van de beheerder(s) van de rivier en de waterkering;
- b. vooraf dient een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten te zijn verkregen, indien Burgemeester en wethouders voornemens zijn te besluiten in afwijking van het advies van de beheerder(s) van de rivier en de waterkering.

17.4. Aanlegvergunning

17.4.1. Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het wijzigen van het profiel van de bodem en de dijken;
- b. het aanleggen van leidingen en andere ondergrondse constructies;
- c. het graven van sleuven.

17.4.2. De onder 17.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- b. betreffende het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- c. waarvoor een onherroepelijke vergunning is verkregen op basis van de Wet beheer Rijkswaterstaatwerken.

17.4.3. De in 17.4.1 genoemde aanlegvergunning wordt slechts verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvoor hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de waterstaatkundige en waterkerende functies niet in gevaar wordt of kan worden gebracht. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij de beheerders van de waterkering en rivier.

17.5. Gebruiksbeplating

17.5.1. Het is verboden de binnen de bestemming "Waterkering" gelegen gronden en opstallen te gebruiken, te doen gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de bestemming. Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen:

- a. het gebruik van gronden als opslag-, stort- en of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden.



Postbus 455
5240 AL Rosmalen

Hintham 117c
Rosmalen

T 073 641 33 12
F 073 643 03 98
I gloudemans.nl

KvK Oost-Brabant
nr. 16032293