

Woon jij binnenkort op nummer



Geersweg
De Heurne



Perceeloppervlakte

2320m²

Koopsom vrij op naam

€ 385.000,-

Kenmerken

- Wonen in het groen in het buitengebied van De Heurne
- Vrijheid van ontwerp en uitvoering
- Laat jouw woonwens werkelijkheid worden!
- Ligging tussen de plaatsen Dinxperlo en Aalten
- Maximale inhoud woning 750 m³ en bijgebouwen zelfs tot samen 200 m²

Omschrijving

Wonen in het groen, bouwen naar eigen wens – unieke bouwkaavel van ca. 2320 m² aan de Geersweg 3A in De Heurne.

Droom je van een vrijstaand huis, helemaal naar eigen inzicht ontworpen en gebouwd? Dan is dit jouw kans! Aan de Geersweg 3 in het landelijke De Heurne ligt deze prachtige bouwkaavel van circa 2350 m² – een zeldzame gelegenheid op een fantastische locatie.

Vrij bouwen – zonder architecten- of aannemersverplichting
Deze royale kavel biedt volop vrijheid. Je bent volledig vrij in de keuze van architect en aannemer. Of je nu kiest voor een landelijke woonboerderij of een ecologisch huis: hier geef je vorm aan jouw eigen droomwoning.

Na aankoop zal de kavel geheel ontruimd en vrij van alle opstallen worden opgeleverd.

Rust, ruimte en natuur
De kavel is gelegen in een groene, landelijke omgeving met een weids uitzicht over de omliggende velden. Geniet dagelijks van rust, privacy en het buitenleven, terwijl alle voorzieningen van Dinxperlo en Aalten op redelijke afstand liggen.

Kenmerken
Bouwkaavel van ca. 2320 m²
Maximale inhoud woning 750 m³
Bijgebouwen tot samen zelfs 200 m²
Vrijheid van ontwerp en uitvoering
Geen verplichting tot architect of aannemer
Gelegen aan een rustige weg in een prachtige omgeving
Mogelijkheid voor royaal wonen met tuin, bijgebouwen of hobbyruimte
Laat jouw woonwens werkelijkheid worden op deze unieke locatie!

Heb je hulp nodig met de verdere uitwerking van jouw plannen? Wij helpen jou graag hiermee op weg.

Nieuwsgierig?
Neem contact op met Rijnlandhaven Makelaardij voor meer informatie.

Koopsom € 385.000,- vrij op naam

De bestemming kun je raadplegen Omgevingsloket, regels op de kaart :
<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0197.BP00075-VG04/plekinfo?regelsandere=regels&locatie-stelsel=RD&locatie-x=232486&locatie-y=434610&bestuurslaag=gemeente&session=c8d922e5-ea24-4eb6-a4d9-0b58873a32bc>

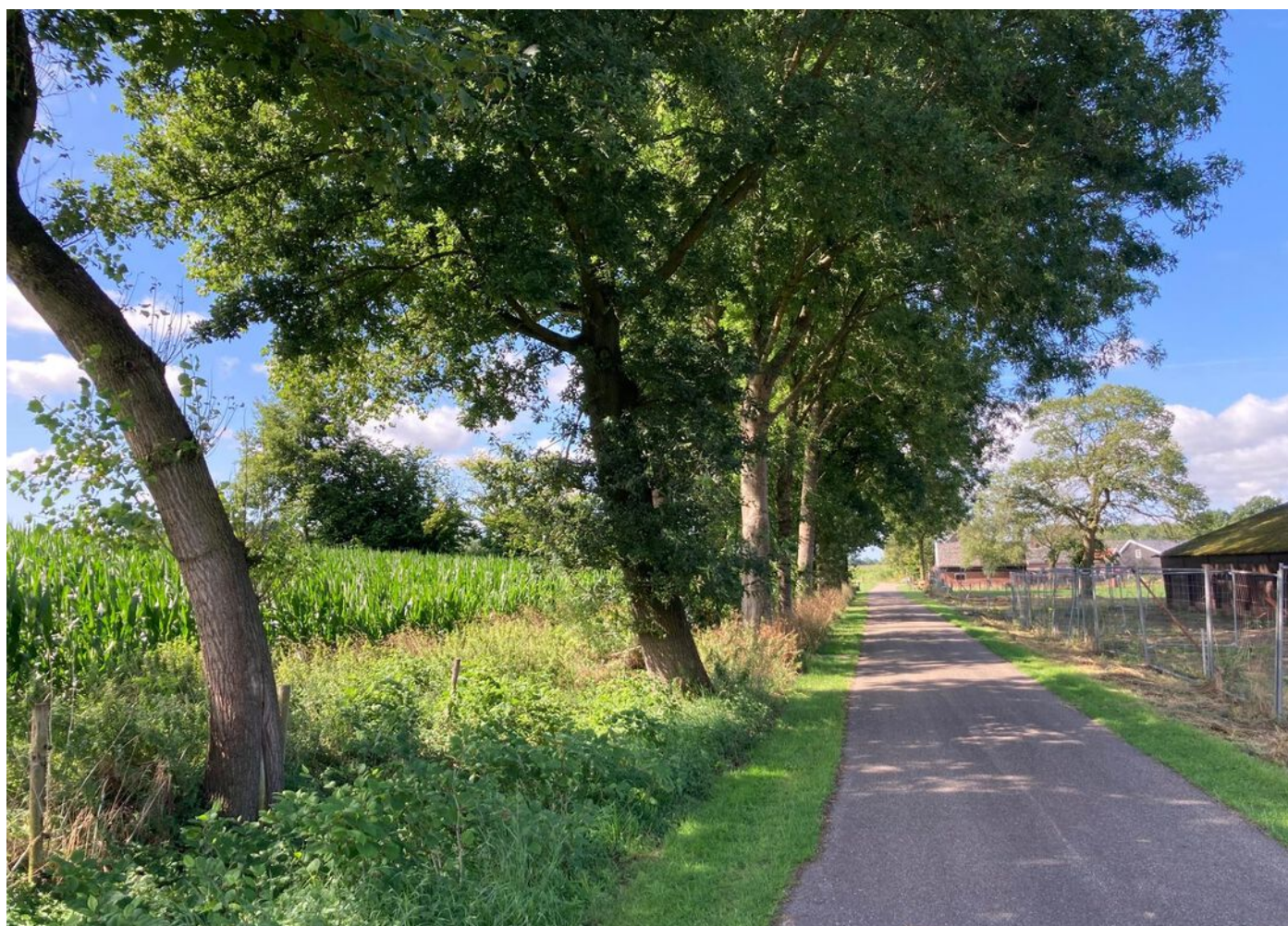
Bouwvlak woning 10 x 15 m1.
Bouwvlak schuur 10 x 20 m1.















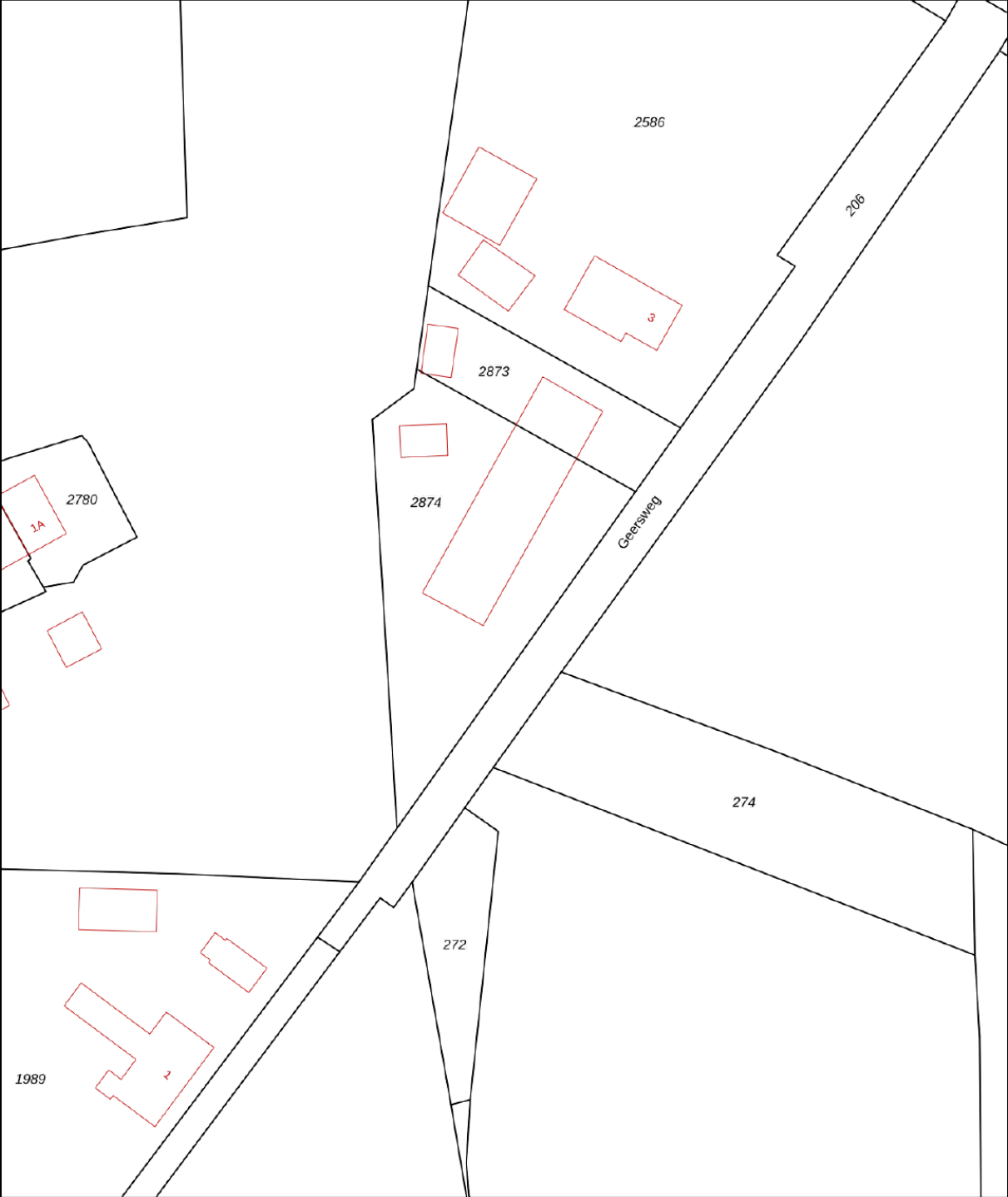




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: RMJ



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Dinxperlo

Sectie F

Perceel 2874

kadaster



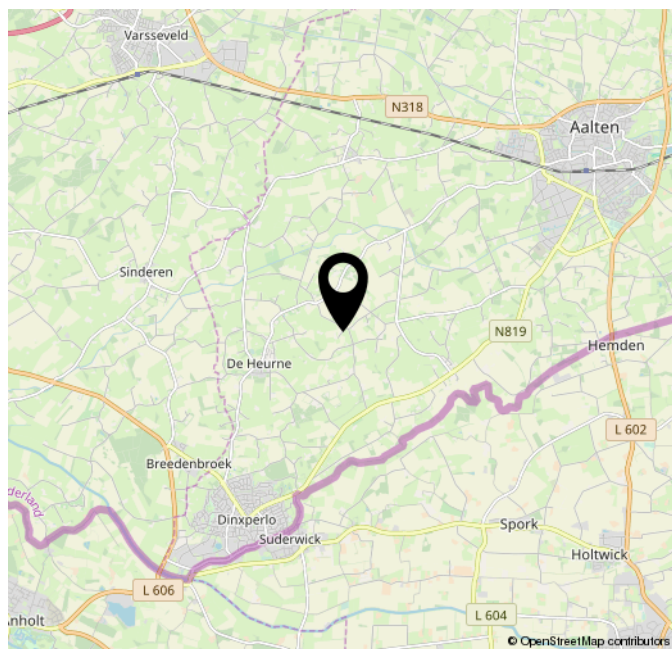
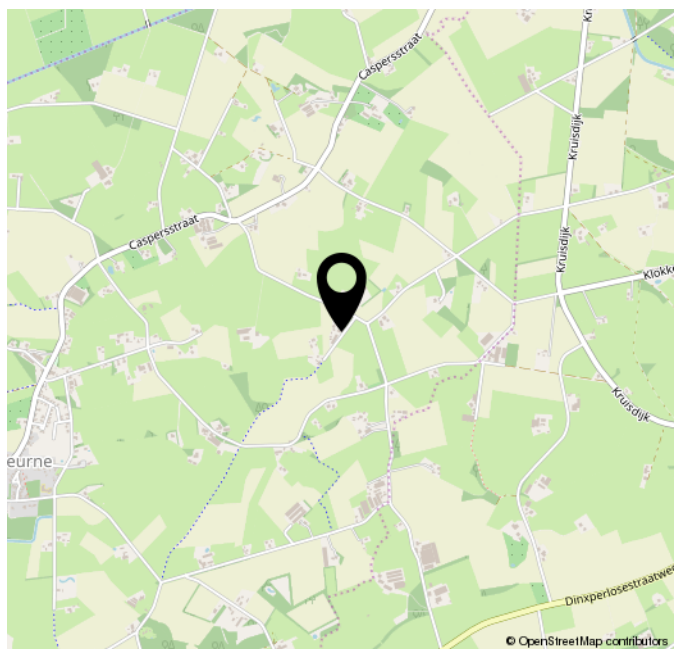
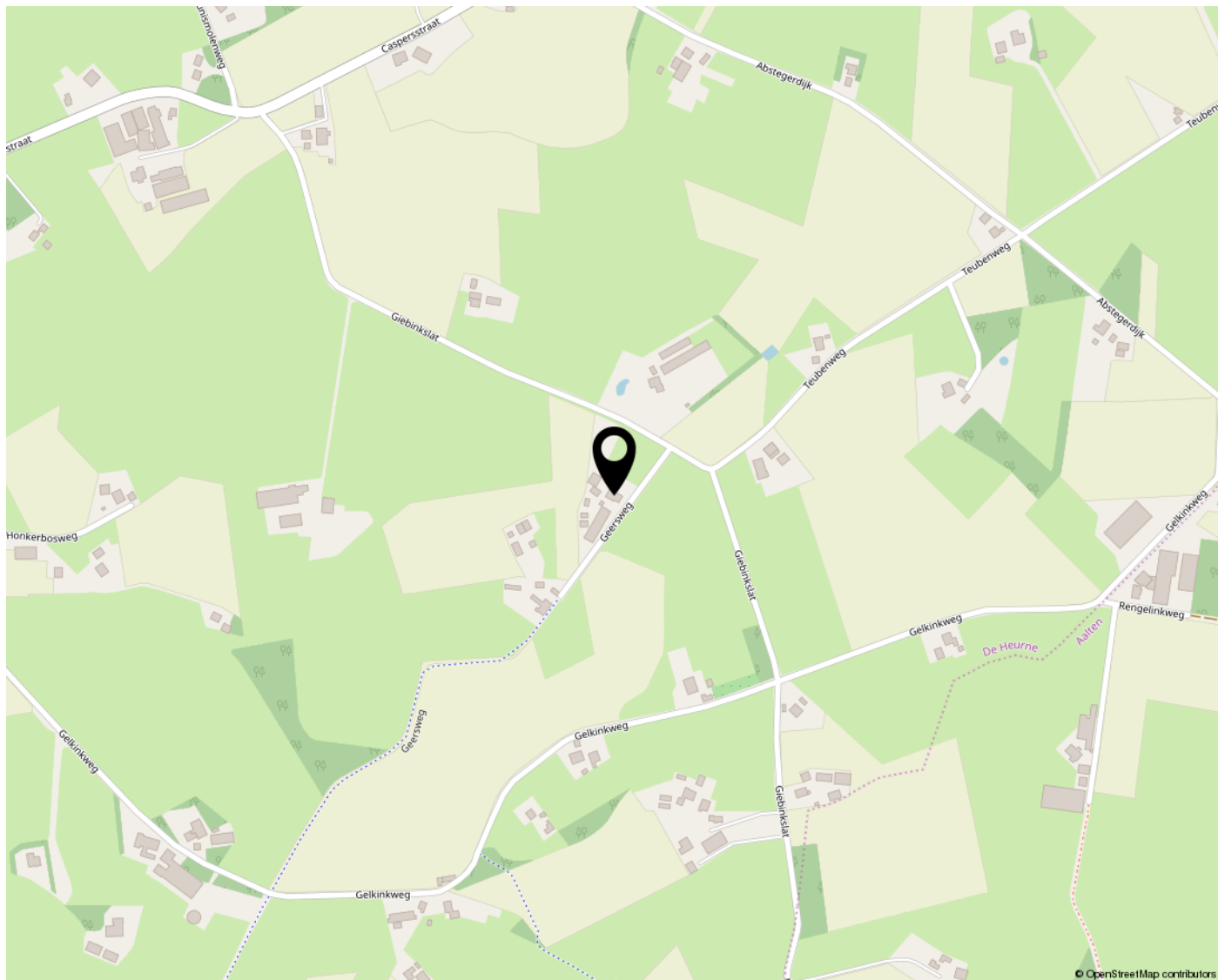
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 juni 2025

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.

Locatie op de kaart



Omgevingsloket Regels op de kaart

[Opnieuw zoeken](#) < [Geersweg 3, 7095BX De Heurne](#)

📍 232484, 434612

Deze coördinaten liggen in
Perceel Dinxperlo (DPL00) F 2585

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Menu

Landelijk gebied 2015

bestemmingsplan - Gemeente Aalten

[meer kenmerken](#)

vastgesteld 10-01-2018 - deels onherroepelijk in werking

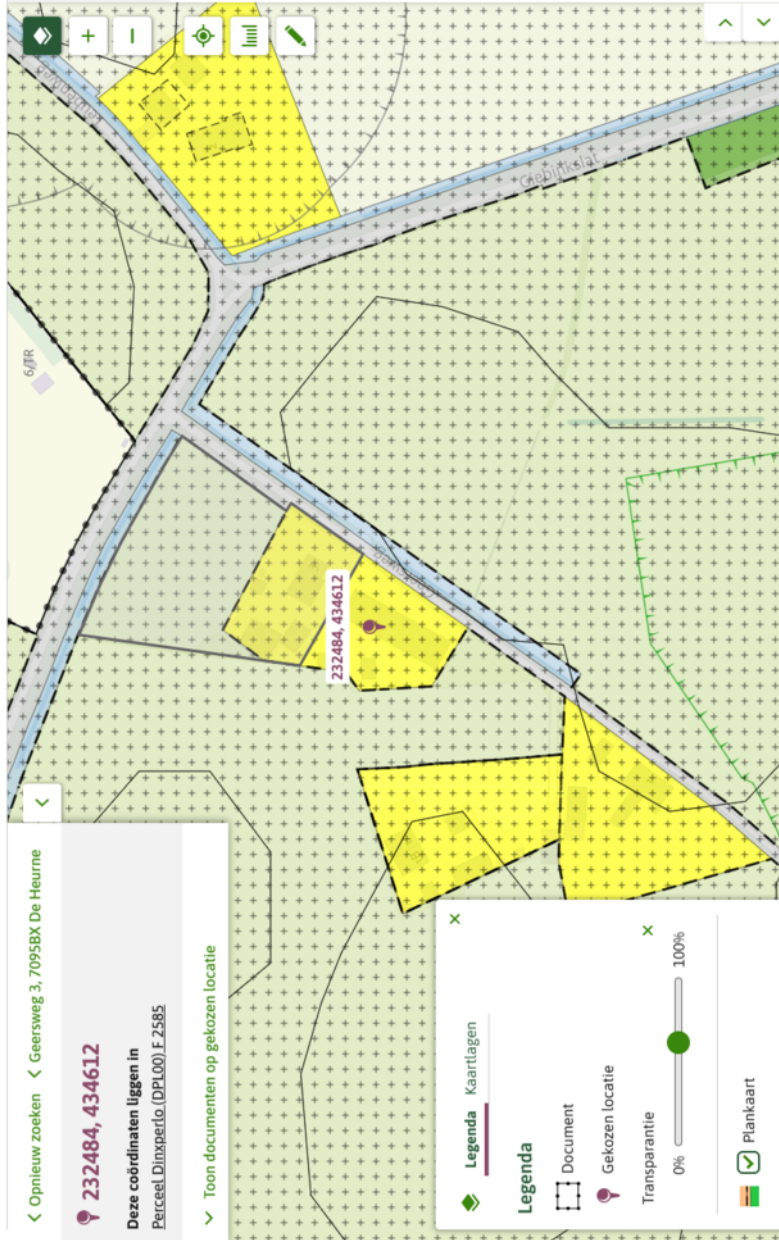
Plekinfo	Regels	Bijlagen bij regels	Bijlagen bij toelichting	Gerelateerd

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

Wonen - 1 >

Waarde - Archeologie lage verwachting >



Legenda Kaartlagen

Legenda

Document

 Gekozen locatie

Transparantie

Plankaart

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 24 Wonen - 1

Kenmerken en kaartgegevens verbergen

Kenmerken en kaart

Kenmerken en kaartgegevens verbergen

Bestemmingsvlakken

Wonen - 1

Invouwen24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

het wonen, met dien verstande dat:

per bestemmingsvlak één woning is toegestaan, dan wel ten hoogste het aangegeven aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';

ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen twee-aaneengebouwde woningen dan wel één vrijstaande woning worden gebouwd;

ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend één vrijstaande woning mag worden gebouwd;

het recreatief bewonen van de onder a. genoemde woningen;

nevenactiviteiten, met inachtneming van het bepaalde in artikel 24.5;

het hobbymatig telen van gewassen en/of houden van dieren;

bestaande paardenbakken;

kleinschalige kampeerterreinen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen';

dagrecreatie in de vorm van een kleinschalig (openlucht)museum ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie';

ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' is uitsluitend een houtsingel toegestaan;

ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer' is uitsluitend een langzaam verkeersverbinding toegestaan;

ter plaatse van de aanduiding 'natuur' is uitsluitend een landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling toegestaan;

en tevens voor:

bomenteelt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt';

een bedrijf aan huis ten behoeve van de landschapsverzorging uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis';

een akkerbouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'akkerbouw';

een wijnboerderij en -proeverij ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van wonen - wijnboerderij en -proeverij;

een kleine windturbine ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';

met bijbehorende voorzieningen, zoals inritten, erven, terreinen, tuinen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding.

Invouwen24.2 Bouwregels

Invouwen24.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in artikel 24.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

hoofdgebouwen;

aangebouwde bijbehorende bouwwerken met woonfunctie;

overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen;

bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

Invouwen24.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van de in artikel 24.2.1 sub a genoemde hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

als hoofgebouw mag uitsluitend een woning worden gebouwd;

een hoofdgebouw mag uitsluitend op de bestaande locatie binnen een bestemmingsvlak worden gebouwd, met dien verstande dat indien binnen het bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven het hoofdgebouw daarbinnen moet worden gebouwd;

de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter, dan wel de bestaande kleinere afstand;

de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter, dan wel de bestaande grotere goothoogte of de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;

de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter, dan wel de bestaande grotere bouwhoogte of de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;

het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap, waarvan de helling minimaal 30° bedraagt;

de inhoud van het hoofdgebouw mag niet meer dan 750 m³ bedragen, dan wel de bestaande grotere inhoud, de aangegeven maximum inhoud ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)' of de aangegeven minimum inhoud ter plaatse van de aanduiding 'minimum volume (m³)';

ingeval in het hoofdgebouw op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan al twee of drie zelfstandige woningen zijn gerealiseerd, is uitbreiding van het hoofdgebouw slechts mogelijk indien de maximale inhoudsmaat van 750 m³ van het hoofdgebouw nog niet is bereikt;

in afwijking van het hiervoor gestelde, is uitbreiding van een geurgevoelige (woon)functie in de richting van een (agrarisch) bedrijf niet toegestaan, indien de belangen van de in omgeving gelegen functies daardoor onevenredig worden geschaad.

Invouwen 24.2.3 Aangebouwde bijbehorende bouwwerken met woonfunctie

Voor het bouwen van de in artikel 24.2.1 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op minimaal 1 m achter de voorgevel van de woning c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;

de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter, dan wel de bestaande kleinere afstand;

de gezamenlijke inhoud van aangebouwde bijbehorende bouwwerken per woning mag niet meer dan 75 m³ bedragen, met dien verstande dat ingeval van een gesplitste dan wel twee-of drie-aan-één-gebouwde woningen die inhoud ten hoogste 40 m³ per woning mag bedragen;

de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen dan wel de bouwhoogte van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,30 m dan wel de bestaande grotere goothoogte;

de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan maximaal de bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw minus 1 meter bedragen met een maximale bouwhoogte van 7 m;

in afwijking van het hiervoor gestelde, is uitbreiding van een geurgevoelige (woon)functie in de richting van een (agrarisch) bedrijf niet toegestaan, indien de belangen van de in omgeving gelegen functies daardoor onevenredig worden geschaad.

Invouwen 24.2.4 Overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van de in artikel 24.2.1 sub c genoemde overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen uitsluitend op minimaal 1 m achter de voorgevel van de woning c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;

de afstand van overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter, dan wel de bestaande kleinere afstand;

de (kortste) afstand van overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot het hoofdgebouw mag niet meer dan 25 m bedragen;

de gezamenlijke oppervlakte van overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag per woning niet meer dan 150 m² bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' de gezamenlijke oppervlakte van overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen niet meer dan het ter plaatse aangegeven oppervlakte mag bedragen;

in afwijking van het bepaalde onder d mag de gezamenlijke oppervlakte van overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen niet meer dan 200 m² per woning bedragen, mits de bij de woning behorende kavel groter is dan 1.500 m²;

in afwijking van het bepaalde onder d en e mag de gezamenlijke oppervlakte van overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen per woning niet meer dan 300 m² bedragen, mits sprake is van sloop van bijbehorende bouwwerken en overkappingen waarbij voor elke te slopen 2 m² boven de in sub d of e genoemde oppervlakte, 1 m² mag worden gebouwd (sloop-bonusregeling) en verzekerd is dat de (elders) gesloopte oppervlakte aan gebouwen (daar) niet opnieuw kan worden gebouwd;

de goothoogte van overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen dan wel de bestaande grotere goothoogte;

de bouwhoogte van overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer dan maximaal de bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw minus 1 meter bedragen met een maximale bouwhoogte van 7 m;

in afwijking van het bepaalde onder g en h geldt voor een hooiberg geen maximale goothoogte maar een maximale bouwhoogte van 7 m en een minimale dakhelling van 20°.

Invouwen 24.2.5 Afwijkende maatvoering

In afwijking van het bepaalde in artikel 24.2.3 en 24.2.4 geldt:

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 1' dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding mogen worden gebouwd met:

1. een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 485 m² dan wel de bestaande grotere oppervlakte;

2. een goothoogte van maximaal 3 m dan wel de bestaande grotere goothoogte;

3. een bouwhoogte van maximaal 9 m dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;

met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken minimaal 3 m achter de voorgevel van het (verlengde van het) hoofdgebouw moeten worden gebouwd en minimaal op 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens als ze verbonden zijn aan het hoofdgebouw;

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - locatie bijgebouwen' dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding mogen worden gebouwd;

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen voor de voorgevel' bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd;

ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie' is uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Invouwen 24.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van de in artikel 24.2.1 sub d genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van de woning c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;

de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen;

er zijn maximaal twee vlaggenmasten per woning toegestaan, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;

de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, mits gelegen op tenminste 1 m. achter de voorgevel; ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - spanten' mogen in aanvulling op bovenstaande tevens bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 10 m.

Invouwen24.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken ten behoeve van:

ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;

ter waarborging van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de naaste omgeving;

ter waarborging van de verkeersveiligheid;

ter waarborging van een ongestoorde ligging van kabels en leidingen.

Invouwen24.4 Afwijken van de bouwregels

Invouwen24.4.1 Bouwen tot aan en vóór voorgevel

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.2.3, onder a en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tot aan of vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde daarvan wordt gebouwd mits geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Invouwen24.4.2 Afwijken goothoogte en/of dakhelling/dakvorm

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.2.2 onder d en onder 24.2.2 onder f en toestaan:

dat de goothoogte méér bedraagt dan 3 meter en/of

dat de dakhelling/dakvorm van het hoofdgebouw niet is voorzien van een kap of dat de helling minder bedraagt dan 30°;

mits geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Invouwen24.4.3 Herbouw hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.2.2 onder a en toestaan dat het hoofdgebouw op een andere dan de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak wordt gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

de herbouw dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak en volgens de bestaande bouwwijze, met dien verstande dat het aantal woningen wel mag verminderen;

er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;

het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit van de omgeving;

de geluidbelasting vanwege het industrielawaai, wegverkeer en/of railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een reeds verkregen hogere grenswaarde ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Invouwen 24.4.4 Vergroten woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.2.2 sub g voor het vergroten van de woonruimte, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

de vergroting vindt plaats in de bestaande hoofdbebouwing;

vaststaat dat het aantal woningen niet toeneemt;

de kenmerkende vorm van de hoofdbebouwing gehandhaafd blijft;

voor zover een geurgevoelige functie wordt gerealiseerd mogen de belangen van de in de omgeving gelegen functies niet onevenredig worden geschaad.

Invouwen 24.4.5 Vergroten inhoud van het hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.2.2 sub g voor het vergroten van de inhoudsmaat van een woning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

voor elke 1 m² die aan bestaande gebouwen op de percelen in het plangebied wordt gesloopt, mag het hoofdgebouw met 1 m³ worden vergroot (sloop-bonusregeling);

het inruilen van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een vergroting van de inhoudsmaat van het hoofdgebouw is alleen mogelijk, mits de oppervlakte aan te slopen bijbehorende bouwwerken op het erf van die woning méér dan respectievelijk 150 en 200 m² (zoals bedoeld in de artikelen 24.2.4 onder d of e van deze planregels) bedraagt;

verzekerd is dat de (elders) gesloopte oppervlakte aan gebouwen (daar) niet opnieuw kan worden gebouwd

vast dient te staan dat de onder b. bedoelde sloop is gerealiseerd voordat met de nieuwbouw wordt begonnen;

de inhoud van de woning mag na toepassing van deze sloop-bonusregeling niet meer bedragen dan 1.250 m³.

voor zover een geurgevoelige functie wordt gerealiseerd mogen de belangen van de in de omgeving gelegen functies niet onevenredig worden geschaad.

Invouwen 24.5 Specifieke gebruiksregels

Invouwen24.5.1 Nadere detaillering verboden gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 24.1 wordt in ieder geval gerekend:

het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;

een gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met een toegestane nevenactiviteit;

opslag, anders dan ten behoeve van woondoeleinden dan wel de toegestane nevenactiviteiten;

het gebruik van een camper ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camperplaats' met een verblijfsduur van méér dan 72 uur.

Invouwen24.5.2 Nadere detaillering toegestaan gebruik

Onder voorwaarde dat een geurgevoelige functie in de richting van een (agrarisch) bedrijf niet wordt toegestaan, indien daardoor de belangen van de in de omgeving gelegen functies onevenredig worden geschaad, wordt tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 24.1 onder c en d in ieder geval gerekend:

de uitoefening van nevenactiviteiten als bedoeld in bijlage 1 dan wel nevenactiviteiten die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die zij veroorzaken gelijk kunnen worden gesteld aan activiteiten als bedoeld in bijlage 1, met inachtneming van de onderscheiden aanduidingen, met dien verstande dat:

het hiervoor gebruikte oppervlak mag maximaal 50% van de bestaande bebouwing bedragen, tot een absoluut maximum van 350 m²;

de nevenactiviteiten uitsluitend binnen bestaande bebouwing zijn toegestaan, waarbij voor zover het activiteiten betreft op het gebied van dagrecreatie en zorg de activiteiten ook in de openlucht mogen worden uitgeoefend en het hiervoor gebruikte oppervlak maximaal 100 m² mag bedragen;

alle vormen van verblijfsrecreatie, met uitzondering van het verblijf in kampeermiddelen, in het hoofdgebouw dienen plaats te vinden, met dien verstande dat het gebruik van één vrijstaand bijbehorend bouwwerk ten behoeve van verblijfsrecreatie is toegestaan waarbij de exploitatie uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner en/of eigenaar;

in afwijking van het voorgaande mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie' maximaal 225 m² van de bebouwing worden gebruikt voor nevenactiviteiten;

in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1-1' een aan huis gebonden bedrijf is toegestaan in het kader van landschapsverzorging;

in afwijking van het voorgaande is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1-2' de vestiging van één bedrijf toegestaan in categorie 1 of 2 als bedoeld in de staat van bedrijfsactiviteiten dan wel opslag van materiaal en materieel, inclusief een werkplaats, met een totale vloeroppervlakte van 725 m²;

het hobbymatig agrarisch gebruik van gronden en opstallen voor zover dat gebruik niet meer bedraagt dan 23.000 Standaard Opbrengst.

het gebruik van de bestaande, in voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezige, mestkelder ten behoeve van de opslag van mest.

Invouwen24.5.3 Nadere detaillering toegestaan gebruik: bewoning hoofdgebouw

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van een hoofdgebouw of aangebouwd bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel 24.2.2 voor bewoning mits het aantal woningen als bedoeld in artikel 24.1 sub a niet wordt vermeerderd.

Invouwen24.6 Afwijken van de gebruiksregels

Invouwen24.6.1 Vermeerderen aantal woningen binnen het bestaande hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.1 sub a en de toename van één woning binnen de hoofdbouwmassa toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

de woning dient te zijn aangeduid als 'karakteristiek', dan wel is aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument; de oorspronkelijk bestaande hoofdbouwmassa heeft een inhoud van minimaal 900 m³;

de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet in onevenredige mate geschaad;

elke afzonderlijke woning moet na splitsing een minimale inhoud van 350 m³ hebben;

per woning zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan overeenkomstig het bepaalde in artikel 24.2.3, en 24.2.4;

overtollige bebouwing moet worden gesloopt, met uitzondering van karakteristieke bebouwing.

Invouwen24.6.2 Paardenbakken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.1 sub e voor de bouw en aanleg van één paardenbak met inachtneming van de volgende voorwaarden:

de oppervlakte maximaal 1.200 m² bedraagt;

omheiningen tot een bouwhoogte van maximaal 1,75 m zijn toegestaan;

er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;

het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke kwaliteit van de omgeving;

de afstand tussen de paardenbak en woningen en/of tuinen van derden dient ten minste 30 m te bedragen;

geen lichtmasten worden opgericht.

Invouwen24.6.3 Nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.5.2 voor het toestaan van nevenactiviteiten als bedoeld in bijlage 1 met inachtneming

van de onderscheiden aanduidingen dan wel nevenactiviteiten die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die zij veroorzaken gelijk kunnen worden gesteld aan activiteiten als bedoeld in bijlage 1 met inachtneming van de volgende voorwaarden:

maximaal 50% van de oppervlakte van de toegestane bestaande gebouwen mag hiervoor worden gebruikt, met inachtneming van de in onderstaande tabel aangegeven maximumoppervlakte in m² zoals die geldt voor de onderscheiden aanduidingen en met dien verstande, dat bij een combinatie van meer(dere) nevenactiviteiten de laagste oppervlakenorm bepalend is:

	overige zone - gelders natuurnetwerk	overige zone - groene ontwikkelingszone	overige gronden
Verblijfsrecreatie	500 m ²	500 m ²	750 m ²
Dagrecreatie	500 m ²	500 m ²	750 m ²
Zorg	500 m ²	500 m ²	750 m ²
Opslag	niet toegestaan	niet toegestaan	500 m ²
Overige nevenactiviteiten	niet toegestaan	niet toegestaan	500 m ²

voor zover de nevenactiviteiten in de openlucht mogen worden uitgeoefend, in aanvulling op het bepaalde in de tabel, het hiervoor gebruikte oppervlak maximaal 200 m² mag bedragen;

horeca categorie 1 als nevenactiviteit is toegestaan; waarbij andere vormen van horeca niet zijn toegestaan;

er dient een inrichtingsplan te worden opgesteld (niet alleen opstellen, gaat om uitvoering van de landschappelijke inpassing) waaruit de ruimtelijke inpassing van de bedrijvigheid in de omgeving blijkt. Bij de beschrijving van de ruimtelijke inpassing dient in ieder geval aandacht te worden besteed aan:

de mogelijkheden van een landschappelijke inpassing in de vorm van de aanleg van streekeigen erfbeplanting;

de mogelijkheden van een ecologische inpassing in de vorm van de aanleg van kleinschalige natuurelementen;

de mogelijkheden van een verkeerskundige inpassing in de vorm van de aanleg of versterking van de (recreatieve)infrastructuur;

de (gezamenlijke) omvang van de nevenactiviteiten dient in oppervlakte in gebruik zijnde bebouwing en uitstraling ondergeschikt te blijven aan de woonfunctie;

parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden;

er mag geen sprake zijn van een onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking;

de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet in onevenredige mate worden geschaad.

Invouwen24.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Invouwen24.7.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag op de in artikel 24.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

het ophogen van de bodem dan wel het aanleggen van een grondwal vóór de voorgevel dan wel vóór de naar de openbare weg gekeerde achtergevel tot een hoogte van méér dan 1 meter boven maaiveld.

het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen, het vergraven, afgraven en egaliseren van gronden en het vellen van houtopstanden ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel'.

Invouwen24.7.2

Een omgevingsvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschapswaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

Invouwen24.7.3

Een omgevingsvergunning is niet vereist voor:

werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, die behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;

werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

Harbershoek 4-6
7064 AC Silvolde
T 0315 32 41 26
info@rijnlandhaven.nl

RIJNLANDHAVEN
MAKELAARDIJ BV

Harbershoek 4-6
7064 AC Silvolde

0315-324126
info@rijnlandhaven.nl
rijnlandhaven.nl

