

Poeldijksepad 5
2675 CL Honselersdijk

Telefoon (0174) 63 11 31
Fax (0174) 62 08 53
E-mail info@volbar.nl
www.volbar.nl

IBAN NL16RABO0126518807
BIC RABONL2U
BTW NL 8087.40.362 B.01

VERKOOPBROCHURE

Bloemenpad 6 Made



INHOUDSOPGAVE:

	pagina
KENMERKEN	1
Omschrijving	1
Kadastrale gegevens	1
Vraagprijs	1
Oplevering	1
Bezichtiging	1
OMSCHRIJVING REGISTERGOED:	2
BIJZONDERHEDEN	7
BIJLAGEN	
I Uittreksel van de kadastrale kaart	
II Luchtfoto	
III Divers fotomateriaal	
IV Informatie m.b.t. het bestemmingsplan	

KENMERKEN:**OMSCHRIJVING:**

Een perceel tuinland met agrarische bedrijfswoning, 17.280 m² glasopstanden en verder toebehoren, staande en gelegen aan de Bloemenpad 6 te Made, gemeente Drimmelen.

KADASTRALE GEGEVENS:Omschrijving:

Gemeente Made en Drimmelen, sectie T, nummer 1502, groot 23.000 m².

VRAAGPRIJS:

Op aanvraag.

OPLEVERING:

Glastuinbouwbedrijf: in onderling overleg
Woonhuis: in onderling overleg

BEZICHTIGING:

Eventuele bezichtigingen uitsluitend volgens afspraak.

OMSCHRIJVING REGISTERGOED:**TUINLAND:**

Oppervlakte	: ca. 22.000 m ²
Grondsoort	: lichte klei - / zware zavelgrond
Kavelengte	: ca. 200 m.
Kavelbreedte	: ca. 115 m.
Bebouwde breedte	: thans ca. 112,80 m. breed gebouwd
Gedraineerd	: op 3,20 m. met onderbemaling (voorzien van put met pomp en literteller)

NUTSVOORZIENINGEN:

- Gas;
- elektra (trafostation met een teruglevercapaciteit van 1,750 MW);
- water;
- riool;
- aansluiting Amer centrale.

ERFVERHARDING:

Oppervlakte	: ca. 600 m ²
Soort	: asfalt
Voorzieningen	: hemelwaterafvoeren en beplanting

GLASOPSTANDEN EN VOORZIENINGEN:
Kas 1

Oppervlakte	: 17.280 m ²
Afdelingen	: 1 t/m 4
Bouwjaar	: 1989
Constructie	: 6,40 m. tralieligger (24 tralies x 6,40 m.)
Vakmaat	: 4,50 m. (25 vakken x 4,50 m)
Onderbouw	: gegalvaniseerd 3,75 m., portaalspant 2,50 m ²
Gevel	: enkel beglaasd, aluminium roeden
Goot	: AC goot met condensgootjes
Dek	: 1,125 m. glas, aluminium roeden
Lucht	: tweezijdig 2 ruits luchtramen, spant-railmechaniek
Betonpad	: middenpad, 3 m. breed

Verwarming per 6,40 m.

- 4 x Ø51 als monorail;
- 8 x Ø32 als hijsverwarming (per 12,8 m. hijsbaar) met gaas en geleiders;
- 4 x Ø70 boven het betonpad.

CO2 per 6,40 m.

- flexibele aansluiting naar de hijsverwarming met 4 CO2 darmen.

Watertechnisch per 6,40 m.

- 2 regenleidingen met sprinkler sproeiers.

Scherminstallatie

- trek-duwsysteem, bjr. 1989, met verduisteringsdoek (niet brandvertragend), bjr. 2004;
- per 12,80 m. een tussenrolscherm;
- padrolschermen;
- rondom harmonicagevelschermen.

Assimilatiebelichting

- 1.404 Hortilux Schröder, type HS2000, bjr. 2004, 600 Watt / 400 Volt, met reflectoren en bollen (vervangen in 2018).

Diversen

- schuifdeuren;
- stoomdrainage 3 per 6,40 m.;
- padgietleiding.

BEDRIJFSGEBOUWEN:
Bedrijfsruimte incl. ketelhuis, WKK-ruimte, watertechnische ruimte en opslagruimte

Oppervlakte	: 865 m ²
Bouwjaar	: 1989
Lengte	: 67,50 m.
Breedte	: 12,80 m.
Constructie	: tralieligger
Gevel	: grotendeels halfsteens metselwerk waarboven glas in aluminium roeden en afgewerkt met damwandprofielplaten en gedeeltelijk glas in aluminium roeden
Dek	: glas in aluminium roeden voorzien van luchtramen
Vloer	: grotendeels beton

<u>Voorzieningen</u>	- gedeeltelijk buisverwarming;
	- overheaddeur, loopdeur en schuifdeuren;
	- tl-verlichting;
	- Weber koelcel, bjr. 2019, inhoud 100 m ³ met tl-verlichting en schuifdeur;
	- gedeeltelijk schermdoek;
	- ca. 290 m ² opslagruimte.

Inbouw

Bouwaard	: halfsteens metselwerk met glas in hardhouten kozijnen
----------	---

Indeling

- kantine met keukenblok;
- sanitaire groep met 1 toilet en 1 douche;
- kantoor.

TECHNISCHE INSTALLATIES:**Klimaatregeling**

Priva klimaatcomputer, type: Connex, voor de sturing van lucht, verwarming, scherm, ketel, warmwateropslag, CO₂, WKK-installatie, assimilatiebelichting en watertechnische voorzieningen.

Verwarming

- Velzo stoomketel, revisiejaar 1995, 2 milj. Kcal met stoomappendage;
- Aweka brander AG-LN 2.0 MF, bjr. 2021;
- enkele rookgascondensor;
- staande warmwateropslagtank, bjr. 2001, inhoud 330 m³;
- drukinstallatie, 1 vat;
- verdeelstuk, 6 groepen, 1 transportgroep met transportleidingen alsmede ketelwaterfilter met pomp;
- CO₂-installatie.

WKK-installatie

- Waukesha WKK-installatie, bjr. 2008, 1 MW, aantal draaiuren: 38.938 d.d. 4 november 2020;
- rookgasreiniger met CodiNox meetapparatuur, filters, voorraadvat en verder toebehoren (onderhoudscontract tot 48.000 draaiuren).

Voorzieningen

- geluiddempende cabine;
- condensoren, 2 olievaten t.b.v. schone en afgewerkte olie.

Watertechnische voorzieningen**Installaties**

- watermotor met leidingen, 3 mestbakken, zandfilter, filter, literteller en EC-voorregeling;
- vloeibare meststoffenopslag, omvattende 6 vaten, opgesteld in een lekbak, halfautomatisch doseersysteem met pomp, literteller en leidingen;
- Remon drainwaterontsmetter, bjr. 2019, op basis van UV-ontsmetting, met pomp en leidingen (ten behoeve van rioolozing).

Waterberging

- stalen watersilo, inhoud 90 m³ t.b.v. drain water;
- stalen watersilo, inhoud 90 m³ t.b.v. drain water;
- waterbassin, inhoud 1.700 m³ t.b.v. hemelwater.

Diversen

- geluidsinstallatie met tuner, versterker en boxen;
- telefooninstallatie.

WOONHUIS: Bloemenpad 6 te Made met ca. 1.000 m² onder- en omliggende grond

Type	: semi-bungalow
Bouwjaar	: 1990
Afmetingen	: ca. 11,30 m. x 7,60 m.
Inhoud	: ca. 450 m ³
Gevels	: gemetselde spouw
Kozijnen	: hardhout met dubbel glas (kozijn 1e verdieping in 2017 vervangen)
Dak	: hout geïsoleerd met pannen

<u>Voorzieningen</u>	<ul style="list-style-type: none"> - CV-ketel met warmwatervoorziening; - zelfstandige gas- en wateraansluiting (elektra via glastuinbouwbedrijf); - siertuin met bestrating, terrassen en beplanting; - grotendeels vloerverwarming op de begane grond.
----------------------	--

<u>Indeling</u> <u>begane grond</u>	<ul style="list-style-type: none"> - ruime hal met meterkast en vaste trap naar de etage; - toilet met fonteintje; - woonkamer met open haard en openslaande deuren naar het terras; - open keuken met inbouwkeuken voorzien van inbouwapparatuur (gascomfort, oven, afzuigkap en koelkast); - bijkeuken met wasbakje, bergkast en wasmachine-aansluiting; - kantoor.
--	---

<u>1e etage</u> (geheel gerenoveerd in 2018)	<ul style="list-style-type: none"> - overloop; - 3 slaapkamers, waarvan 1 kamer met berging; - badkamer met ligbad, douche-cabine en vaste wastafel.
---	---

<u>2e etage / zolder</u>	<ul style="list-style-type: none"> - te bereiken via een vlizo trap; - in gebruik als berging.
--------------------------	--

BIJZONDERHEDEN:

Bestemmingsplan:

Volgens het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Drimmelen heeft het hierbij aangeboden perceel de bestemming:

- enkelbestemming: "Agrarisch -3";
- dubbelbestemming: "Waarde - Archeologie 1";
- gebiedsaanduiding: geluidzone - industrie.

De bestemmingsplankaart met bijbehorende voorschriften zijn als bijlage toegevoegd aan deze brochure. Voor nadere informatie met betrekking tot de bestemming verwijzen wij u naar de website: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Omzetbelasting:

Eventueel verschuldigde omzetbelasting, hetzij terzake van de overdracht hetzij terzake aan de zijde van verkoper van toepassing zijnde herziening in het kader van de Wet op de Omzetbelasting 1968 (herzieningsregeling) is niet in de prijs inbegrepen en komt voor rekening van koper c.q. zal door koper aan verkoper worden vergoed.

Overdrachtsbelasting:

Bij aankoop kan koper mogelijk gebruik maken van vrijstelling overdrachtsbelasting voor de grond voor zover er sprake is van cultuurgrondvrijstelling (artikel 15 lid 1 letter q van de Wet op de Belastingen van Rechtsverkeer).

Staat van onderhoud (glas)opstanden en installaties:

Voor dit registergoed zal onderstaande clausule in de koopovereenkomst worden opgenomen: "Koper verklaart zich bekend met de leeftijd en kwaliteit van de tot het verkochte behorende (glas)opstanden en installaties. Bouwkundige en/of technische gebreken worden geacht niet belemmerend te werken voor het huidige gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken."

Zakelijke rechten:

Het hierbij aangeboden perceel kadastraal bekend gemeente Made en Drimmelen, sectie T, nummer 1502 is belast met één zakelijke recht als bedoeld ingevolge de belemmeringenwet privaatrecht.

Warmte- en CO2 levering:

Het hierbij aangeboden registergoed is aangesloten op een warmte- en CO2-project van de Amar centrale. De warmte wordt geleverd door de Amar centrale (via warmtewisselaar) en de zuivere CO2 wordt geleverd vanuit een centraal distributiepunt. Het betreffen jaarcontracten, waardoor er geen overnameplicht van de contracten geldt.

Personeel:

Overname van personeel in overleg.

Roerende zaken:

Overname van roerende zaken behoort tot de mogelijkheden, prijs nader overeen te komen.

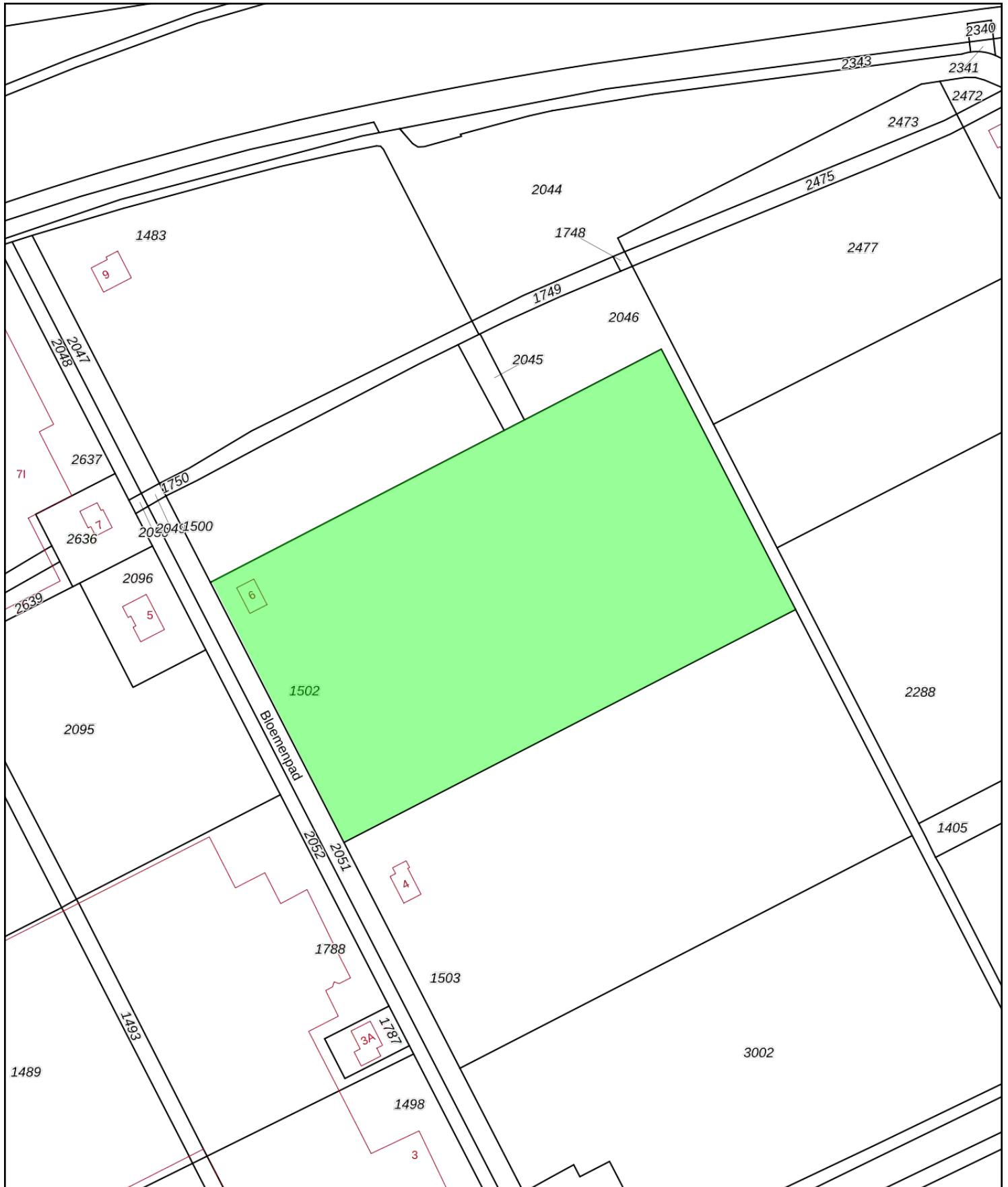
Aansprakelijkheid:


Alle gegevens worden geheel vrijblijvend verstrekt en zijn bestemd om u een indruk te geven van het registergoed. Circa maten en afrondingen hebben plaatsgevonden. Ondanks de zorgvuldigheid waarmee deze brochure is opgesteld, kunnen er onjuistheden voorkomen. Aan de exacte juistheid van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Onderhavige informatie is niet bedoeld als aanbod, maar is een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Er wordt alleen van een overeenkomst gesproken indien over alle zaken, hetgeen relevant voor beide partijen, overeenstemming is bereikt.

BIJLAGE I

Uittreksel van de kadastrale kaart

AANKOOP
VERKOOP
TAXATIE
ONTEIGENING
RECONSTRUCTIE



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Made en Drimmelen</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 1502</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2020
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.

BIJLAGE II

Luchtfoto



AANKOOP
VERKOOP
TAXATIE
ONTEIGENING
RECONSTRUCTIE



Luchtfoto gebied



Luchtfoto object

BIJLAGE III

Divers fotomateriaal

AANKOOP
VERKOOP
TAXATIE
ONTEIGENING
RECONSTRUCTIE



Overzicht glasopstanden





Overzicht glasopstanden



Aanzicht bedrijfsruimte



Aanzicht bedrijfsruimte



Verwarming



Verwarming





Watertechnische voorzieningen



WKK-installatie



WKK-installatie



Woonhuis

BIJLAGE IV

Informatie m.b.t. het bestemmingsplan

AANKOOP
VERKOOP
TAXATIE
ONTEIGENING
RECONSTRUCTIE



Buitengebied

Gemeente Drimmelen
bestemmingsplan
deels onherroepelijk in werking (vastgesteld
2015-12-23)



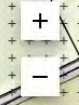
[PLEKINFO](#) [DOCUMENTEN](#) [KENMERKEN](#)

116272.6, 411689.2

Enkelbestemming
Agrarisch - 3

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 1

Gebiedsaanduiding
geluidzone - industrie



Plan: Buitengebied
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.1719.0bp12buitengebied-vg01

Artikel 5 Agrarisch - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor [Agrarisch - 3](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening in de vorm van glastuinbouw;
- b. agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
- c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. doeleinden van openbaar nut;
- f. erfbeplanting;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in [5.1.2](#). opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in [5.1.1](#):

Agrarische bedrijfsuitoefening.

a Agrarische bedrijfsuitoefening

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend glastuinbouwbedrijven toegestaan, met dien verstande dat:

- ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' tevens een agrarisch bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, is toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' een intensieve veehouderij, niet zijnde een geitenhouderij en/of schapenhouderij, alsmede een grondgebonden veehouderij, is toegestaan.

b Bedrijfswoning

Eén bedrijfswoning per bedrijf, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen is.

c Ondergeschikte detailhandel

Voor ondergeschikte detailhandel gelden de volgende bepalingen:

1. Ten dienste van het agrarisch bedrijf is ondergeschikte detailhandel toegestaan als nevenactiviteit.
2. Het mag enkel gaan om detailhandel in streekproducten en gewassen.
3. Maximaal mag 200 m² verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend.
4. De activiteit vindt uitsluitend plaats in de aanwezige gebouwen. Nieuwbouw ten behoeve van de functie is niet toegestaan.

d Inpandig statische opslag

Bij het agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is inpandige statische opslag toegestaan als nevenactiviteit, tot een maximale vloeroppervlakte van 400 m². Inpandige statische opslag is niet toegestaan in kassen.

e Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen de bestemming '[Agrarisch - 3](#)' is gebruik van een deel van de bedrijfswoning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. maximaal 40 % van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 80 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
2. degene die de activiteiten in de bedrijfswoning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de bedrijfswoning te zijn;
3. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
4. opslag en stalling vindt uitsluitend inpandig plaats;
5. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
6. de activiteit mag niet vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer danwel ingevolge het Activiteitenbesluit zijn aan te merken als een inrichting type B;
7. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

f Teeltondersteunende voorzieningen

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
2. tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' als daar buiten toegestaan.

g Cultuurhistorische waarden

Gestreefd wordt naar behoud en herstel van cultuurhistorische waarden. Dit houdt in dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch dijklichaam' strekt de bestemming mede tot instandhouding van het dijklichaam als landschappelijk element, alsmede als waterkering voor zover deze niet samenvalt met de dubbelbestemming [Waterstaat - Waterkering](#), alsmede het behoud van landschappelijke waarden in de vorm van handhaving van de aanwezige vegetatie en houtopstanden.

h Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als zodanig met [Water](#) bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

i Extensief recreatief medegebruik

Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

5.2.2 Bebouwing bij glastuinbouwbedrijven

Ten behoeve van glastuinbouwbedrijven mogen (buiten een bouwvlak) worden opgericht:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen, waaronder kassen;
- b. bedrijfswoning conform het bepaalde in [5.1.2](#) onder [b](#);
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf.

5.2.3 Maatvoering en situering bebouwing glastuinbouwbedrijven

De maatvoering en situering van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij een glastuinbouwbedrijf is als volgt:

Gebouwen algemeen	Min.	Max.
afstand van kassen tot perceelsgrens	1 m	
afstand tot de as van de weg waarnaar de voorgevel is gericht	10 m, tenzij het hieronder bepaalde	
indien de voorgevel van de bedrijfswoning op een kortere afstand is gelegen, dan geldt dat gebouwen niet vóór de voorgevel van de bedrijfswoning mogen worden gesitueerd		
afstand tot aan de bestemming 'water'	4 m	
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan		
bouwlagen ondergronds		1
bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning worden gesitueerd		
Bedrijfsgebouwen	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	9 m
bouwhoogte	n.v.t.	12 m
dakhelling, met dien verstande dat de minimale dakhelling niet geldt voor ondergeschikte platte tussenleden en andere gebouwen van ondergeschikte aard	12°	60°
Kassen	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	10
bouwhoogte	n.v.t.	12
oppervlakte kassen	0,5 ha	
Kassen met tweede teeltlaag	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	11
bouwhoogte	n.v.t.	13,5
afstand kassen tot bedrijfswoningen (anders dan eigen bedrijfswoning)	25 m	n.v.t.
Teeltondersteunende voorzieningen	Min.	Max.
algemene bouwhoogte	n.v.t.	4,5 m
bouwhoogte overige teeltondersteunende voorzieningen (anders dan hagenetten en/of schaduwnetten)	n.v.t.	4 m
bouwhoogte overige teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van hagenetten en/of schaduwnetten	n.v.t.	6 m
Bedrijfswoning	Min.	Max.
goothoogte, de maximale goothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	n.v.t.	7 m, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande goothoogte als maximum
bouwhoogte	n.v.t.	11 m, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande goothoogte als maximum
inhoud		maximaal 750 m ³ (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande bedrijfswoning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijchaam/bouwmassa daarvan als maximum geldt.
Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	Min.	Max.
gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning	n.v.t.	80 m ²
goothoogte	n.v.t.	3,3 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.	
bouwhoogte mestbassins	8,5 m	
bouwhoogte silo's of waterbassins	15 m	
bouwhoogte erfafscheidingen	voor voorgevelrooilijn: 1 m; overige: 2 m	
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m	
oppervlakte van een carports c.q. overkapping	20 m ²	
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m	
sleufsilo's niet vóór voorgevel van bedrijfswoning situeren		

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

5.2.4 Bebouwing binnen bouwvlak bij agrarisch bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf

Ten behoeve van het agrarisch bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, mogen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' uitsluitend de volgende bouwwerken worden opgericht:

- agrarische bedrijfsgebouwen;
- bedrijfswoning conform het bepaalde in [5.1.2](#) onder **b**;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het agrarisch bedrijf;
- ondersteunende kassen.

5.2.5 Bebouwing ten behoeve van dierplaatsen bij agrarisch bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf

In afwijking van het bepaalde onder [5.2.4](#) is het niet toegestaan om te bouwen ten behoeve van dierplaatsen.

5.2.6 Maatvoering en situering bebouwing agrarisch bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf

De maatvoering en situering van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij het grondgebonden agrarisch bedrijf is als volgt:

Gebouwen algemeen	Min.	Max.
afstand van kassen tot perceelsgrens	1 m	
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg" aangeduide weg	20 m	
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - erttoegangsweg" aangeduide weg	15 m	
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan		
bouwlagen ondergronds		1
bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning worden gesitueerd		
Bedrijfsgebouwen	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	9 m
bouwhoogte	n.v.t.	12 m
dakhelling, met dien verstande dat de minimale dakhelling niet geldt voor ondergeschikte platte tussenleden en andere gebouwen van ondergeschikte aard	12°	60°
Teeltondersteunende voorzieningen	Min.	Max.
algemene bouwhoogte	n.v.t.	4,5 m
bouwhoogte overige teeltondersteunende voorzieningen (anders dan hagelnetten en/of schaduwnetten)	n.v.t.	4 m
bouwhoogte overige teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van hagelnetten en/of schaduwnetten	n.v.t.	6 m
Bedrijfswoning	Min.	Max.
goothoogte, de maximale goothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	n.v.t.	7 m, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande goothoogte als maximum
bouwhoogte	n.v.t.	11 m, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande goothoogte als maximum
inhoud		maximaal 750 m ³ (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande bedrijfswoning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (voor)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmassa daarvan als maximum geldt.
Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	Min.	Max.
gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning	n.v.t.	80 m ²
goothoogte	n.v.t.	3,3 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.	
bouwhoogte mestbassins	8,5 m	
bouwhoogte silo's of waterbassins	15 m	
bouwhoogte erfafscheidingen	voor voorgevelrooilijn: 1 m; overige: 2 m	
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m	
oppervlakte van een carports c.q. overkapping	20 m ²	
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m	
sleufsilo's niet vóór voorgevel van bedrijfswoning situeren		

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

5.2.7 Herbouw bedrijfswoning

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande bedrijfswoningen de volgende voorwaarden:

- de herbouw houdt een raakvlak met de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de bedrijfswoning;
- de bedrijfswoning wordt niet dicht naar de weg gebouwd;
- de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke bedrijfswoning(en);
- de oude bedrijfsbedrijfswoning wordt gesloopt.

5.2.8 (Maatvoering) bebouwing buiten bouwvlak

Voor het oprichten van bouwwerken buiten de aanduiding 'bouwvlak' geldt het volgende:

- Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat:
 - de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen maximaal 1,5 m mag bedragen;
 - het oprichten van sleufsilo's en mestbassins en dergelijke niet zijn toegestaan;
 - tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3 m;
 - voor overige teeltondersteunende voorzieningen het volgende geldt:
 - overige teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van hagelnetten en/of schaduwnetten zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 6 meter;
 - overige teeltondersteunende voorzieningen anders dan hagelnetten en/of schaduwnetten zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3 meter;

- overige teeltondersteunende voorzieningen hebben een maximaal aaneengesloten oppervlakte van 3 ha per agrarisch bedrijf.
- b. Ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Omgevingsvergunning minimum afstand van bebouwing tot de weg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [5.2.3](#) teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering moet aanwezig zijn;
- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. indien het een bedrijfswoning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- g. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswet- en regelgeving;
- h. 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 mogen worden beperkt.

5.3.2 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [5.2.7](#) onder a en/of b teneinde herbouw van de bedrijfswoning op andere wijze mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de eventuele nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande bedrijfswoning;
- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de bedrijfswoning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- e. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- f. 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 mogen worden beperkt.

5.3.3 Bouwen t.b.v van meer dierplaatsen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [5.2.5](#) teneinde het bouwen ten behoeve van dierplaatsen mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er vindt geen toename plaats van de ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf ten opzichte van de bestaande situatie; of

- b. een toename van de ammoniakemissie is toegestaan ten opzichte van de bestaande situatie, mits is aangetoond dat de kwaliteit van de natuurlijke habitat en habitatsoorten bij gevolg niet zal verslechteren en er geen significant verstorend effect zal zijn op de kwalificerende soorten van een Natura 2000-gebied;

Daarnaast geldt de volgende bouwregel:

- c. gebouwen met dierplaatsen mogen niet op een kortere afstand dan 15 m van de plattelandswoning worden gesitueerd, met dien verstande dat een bestaande kleinere afstand als minimale afstand geldt.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. detailhandel, behoudens het bepaalde in [5.1.2](#) onder c;
- d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- e. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- g. een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- h. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10⁶ risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties;
- i. het verwerken of vergisten van eigen mest of mest van derden;
- j. het bewerken van mest van derden;
- k. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
- l. binnen gebouwen mag ten hoogste één bouwlaag worden gebruikt voor het houden van dieren, met uitzondering van:
 - 1. volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
 - 2. bestaande gebouwen waarin het houden van dieren op meer dan één bouwlaag legaal aanwezig is.
- m. het gebruik van stallen voor meer dierplaatsen dan bestaand;
- n. het gebruik van gebouwen voor het bouwen van carnavalswagens.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [5.4.1](#) onder e en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;

- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuregelgeving;
- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag worden gebruikt;
- e. de afstand van het bijgebouw tot de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 25 m.

5.5.2 Omgevingsvergunning gebruiken carnavalsloodsen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [5.4.1](#) teneinde het gebruiken van gebouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' voor het bouwen van carnavalswagens mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Het gebruik is toegestaan gedurende maximaal 6 maanden per jaar;
- b. Het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiend uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- c. 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 mogen worden beperkt;
- d. Er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte.

5.5.3 Omgevingsvergunning gebruiken t.b.v. meer dierplaatsen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [5.4.1](#) teneinde het gebruiken ten behoeve van meer dierplaatsen mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er vindt geen toename plaats van de ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf ten opzichte van de bestaande situatie; of
- b. een toename van de ammoniakemissie is toegestaan ten opzichte van de bestaande situatie, mits is aangetoond dat de kwaliteit van de natuurlijke habitat en habitatsoorten bij gevolg niet zal verslechteren en er geen significant verstorend effect zal zijn op de kwalificerende soorten van een Natura 2000-gebied.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Wijziging verwijderen aanduiding 'bouwvlak'

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' deze aanduiding verwijderen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. van deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend gebruik worden gemaakt indien het betreffende agrarische bedrijf in hoofdzaak is omgeschakeld naar glastuinbouw;
- b. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de nagestreefde ruimtelijke en functionele karakteristiek als omschreven in [5.1](#).

5.6.2 Wijziging plattelandswoning

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen teneinde het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning toe te staan, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning ligt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het agrarisch bedrijf binnen het agrarisch bouwvlak is in werking;
- c. de plattelandswoning belemmert geen andere activiteiten in de omgeving;
- d. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' wordt opgenomen op de betreffende plattelandswoning;

- e. oprichting van een extra bedrijfswoning ter plaatse van een aangeduide 'plattelandswoning' wordt niet toegestaan.

Plan: Buitengebied
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.1719.0bp12buitengebied-vg01

Artikel 28 Waarde - Archeologie 1

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 1](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van (hoge) verwachte archeologische waarden.

28.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m;
- b. bouwwerken waarbij grondwerkzaamheden plaatsvinden met een oppervlakte van minder dan 100 m² voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m.

28.3 Afwijken van de bouwregels

28.3.1 Afwijken voor bouwen ten dienste van andere bestemming tot een grotere dieper en/of oppervlakte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de diepte van de grondbewerkingen en/of de bebouwde oppervlakte als bepaald in [28.2](#), voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere geldende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; of
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 2. een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. een verplichting de uitvoering van bouwactiviteiten te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg namelijk een archeologische instantie met een opgravingsbevoegdheid.

28.3.2 Archeologisch rapport

Indien het bevoegd gezag niet beschikt over een voor de beoordeling van de aanvraag toereikend archeologisch onderzoek voor de gronden waarop een aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen wordt gedaan, dient de aanvrager ten behoeve van de beoordeling van archeologische

waarden van de gronden een archeologisch rapport te overleggen dat voldoet aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

28.3.3 Advies

Bij de beoordeling van het archeologisch onderzoek en het afwijkingsverzoek als bedoeld in [28.3.1](#), laat het bevoegd gezag zich adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie-KNA, vastgesteld door Burgemeester en wethouders van de gemeente Drimmelen.

28.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

28.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, aanbrengen van heipalen, egaliseren en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m;
- b. het wijzigen van de waterhuishouding, zoals het uitdiepen, graven en/of verleggen van waterlopen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 0,5 m;
- d. het verlagen van het grondwaterpeil.

28.4.2 Uitzonderingen

Het verbod, zoals bedoeld in [28.4.1](#) is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen en rioleringen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
- b. het gaat om het aanleggen van drainages;
- c. op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- d. de werken en werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- e. de werken en werkzaamheden op inventariserend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

28.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

28.5.1 Omgevingsvergunning voor het slopen

- a. Het is verboden de voor de '[Waarde - Archeologie 1](#)' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte meer bedraagt dan 100 m² en dieper gaat dan 0,5 m onder maaiveld.
- b. Aan de omgevingsvergunning voor het slopen kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerde deskundige (zijnde een archeologisch bedrijf met een opgravingsvergunning). Hiervoor is een door het bevoegd gezag schriftelijk goedgekeurd Programma van Eisen vereist dat is opgesteld conform de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

- c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning voor het slopen.
- d. de vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

28.5.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [28.5.1](#) wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; of
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
 - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 - 2. een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - 3. een verplichting de uitvoering van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg conform de vigerende KNA.

28.5.3 Advies

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in [28.5.1](#) onder c, wordt de deskundige van de bevoegde overheid (Regioarcheoloog) om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

28.6 Wijzigingsbevoegdheid

28.6.1 Wijziging verwijdering dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat de bestemming '[Waarde - Archeologie 1](#)' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Alvorens de bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt deskundig advies gevraagd aan een door Burgemeester en wethouders vastgestelde deskundige op het gebied van de archeologische Monumentenzorg conform de vigerende KNA.