



BOUWKAVEL VEERWEG

BLITTERSWIJK

WONEN AAN DE MAAS

Heeft u altijd al de wens gehad uw eigen droomhuis te bouwen op een unieke locatie? Dan is dit uw kans! Aan de Veerweg met zicht op de Maas, ligt deze zeer royale bouwkaavel van ca. 4.000 m².

Binnen de geldende bouwvoorschriften bestaan er vele mogelijkheden tot de realisatie van een prachtige vrijstaande woning.

Het perceel wordt in bouwrijpe staat opgeleverd.

Koopprijs € 380.000 V.O.N.

Peelrand Makelaardij Venray
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray
(0478) 568846 - info@peelrand.com - www.peelrand.com

 **peelrand**
dat ervaar je!



LOCATIE



LOCATIE





TYPE	: bouwvlak t.b.v. de bouw van één vrijstaande woning.
PERCEEL	: ca. 4.000 m ² .
BESTEMMINGSPLAN	: woonbestemming en agrarische waarden. Bekijk het kavelpaspoort.
BANKGARANTIE	: de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.
AANSLUITINGEN	: kosten voor aanleg van riolering, water en elektra zijn voor rekening van koper.
BELASTING	: de belasting komt voor rekening van verkoper.
NOTARISKOSTEN	: kosten voor de overdracht (notaris) zijn voor rekening van verkoper.
BODEM	: Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de grond geschikt is voor woningbouw. Een afschrift van dit rapport is opvraagbaar.
BOUWVERGUNNING	: Alle kosten die betrekking hebben op de bouw van een woning (o.a. Bouwvergunning, legeskosten, sonderingsonderzoek, architect etc.) zijn voor rekening van koper.





- KADASTER** : De kavels moeten nog kadastraal worden ingemeten.
Dit zal voor transport door verkoper geregeld worden.
- BOUWRIJP** : Het perceel wordt in bouwrijpe* staat opgeleverd.
- BEBOUWBAAR OPPERVLAKTE** : 282 m² binnen bouwvlak.

* Bouwrijpe staat betekent dat het bouwterrein vrij is van obstakels en dat de grond schoon is

LOCATIEGEGEVENS

Adres	Veerweg 5
Postcode + plaats	5863 AR Blitterswijck
Zon, windoriëntatie	Voorgevel Zuidwest
Omgeving	Overwegend agrarisch, met ten oosten van de locatie een camping en veerpont

BESTEMMINGSPLAN (Agrarisch met Waarden)

Vigerend plan	Buitengebied - Oost gemeente Venray
Bestemmingsregels	De gronden zijn bestemd voor onder andere agrarisch grondgebruik, de uitoefening van een agrarisch bedrijf en andere agrarische activiteiten. Het is niet toegestaan om te wonen ter plaatse van de gronden, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

BESTEMMINGSPLAN (Wonen)

Vigerend plan	Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum, herziening 2017	
Hoofdgebouw	Goothoogte	Max. 4,5 m
	Bouwhoogte	n.t.b.
	Inhoud	Max 875 m ³ (inclusief bijbehorende bebouwing)
	Dakhelling	Min. 12 ° en max. 45 °
	Bebouwingsdiepte	n.t.b.
	Afstand tot agrarische bedrijfsbebouwing	Min. 25 m
	Afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 m
	Afstand tot bestemming 'Verkeer – Wegverkeer'	Min. 10 m
	Breedte	n.t.b.
Bijgebouw	Goothoogte	3 m
	Bouwhoogte	n.t.b.
	Oppervlakte	n.t.b.
	Dakvorm- helling	Afgestemd op dakvorm en –helling hoofdgebouw
	Afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 m ¹
	Afstand tot bestemming 'Verkeer – Wegverkeer'	Min. 10 m ¹
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde (hoogte)	Erf- en terreinafscheidingen, achter voorgevelrooilijn	Max. 2 m
	Erf- en terreinafscheidingen, voor voorgevelrooilijn	Max. 1 m

Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	Max. 3 m
Oppervlakte ten behoeve van woning, exclusief onoverdekt zwembad	Max. 30 m ²
Onoverdekt zwembad	Max. 50 m ²
Afwijking BP bevoegdheid gemeente	10 % op afmetingen in de planregels en op de verbeelding
Vergunningsvrije bouw mogelijkheden	Indien van toepassing, toepassen



Luchtfoto



Voorbeelden bouwplannen



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Oost – gemeente Venray



Uitsnede inpassingsplan Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum, herziening 2017

Samenvatting bestemmingsplan

Plan: Buitengebied - Oost gemeente Venray
Status: Vastgesteld (onherroepelijk)
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0984.BP11005-va02

ARTIKEL 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. behoud, ontwikkeling en versterking van:
 1. de aanwezige landschappelijke waarden;
 2. bestaande natuurwaarden al dan niet in combinatie met agrarisch gebruik;
- c. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 1. de uitoefening van een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf niet is toegestaan binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Beekdal' en 'Waarde - Ontwikkelingszone groen';
 2. de uitoefening van een grondgebonden veehouderij en/of een intensieve veehouderij niet is toegestaan;
 3. de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'glastuinbouw';
- d. wonen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- e. voorzieningen buiten het bouwvlak ten behoeve van containerteelt, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - containerteelt';
- f. voorzieningen buiten het bouwvlak ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boogkassen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - boogkassen';
- g. kadaverplaatsen met een maximale oppervlakte van 5 m² per voorziening;
- h. mestverwerking op boerderijniveau;
- i. dagrecreatief medegebruik 1;
- j. dagrecreatief medegebruik 2, tenzij de gronden zijn gelegen in de dubbelbestemming 'Waarde - Houtopstanden en houtwallen';
- k. erfbeplanting, wegbepanting, landschapselementen en bosschages, voor zover niet opgenomen in de dubbelbestemming 'Waarde - Houtopstanden en houtwallen';
- l. de verkoop van streekelijke producten tot een verkoopvloeroppervlak van maximaal 100 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- m. aan-huis-gebonden-beroep tot een maximum van 40 m²;
- n. voorzieningen van openbaar nut;
- o. een jetskiterrein, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van sport - jetskiterrein';

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder paden, verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen en in- en uitritten en tuinen, met dien verstande dat ten behoeve van de ter plaatse aanwezige functie op eigen terrein moet worden voorzien in:

- a. voldoende parkeergelegenheid;
- b. infiltratie van hemelwater.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan aan de bestemming, waarbij de volgende eisen gelden, tenzij anders op de verbeelding weergegeven.

4.2.1 Algemeen

Bij het bouwen dienen de volgende algemene regels in acht te worden genomen:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' is één woning toegestaan met dien verstande dat de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken buiten de gronden met deze aanduiding zijn toegestaan;
- c. teeltondersteunende voorzieningen voor containerteelt zijn in afwijking van 'a' ook toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - containerteelt';
- d. teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van tunnels en boogkassen zijn in afwijking van 'a' ook toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – boogkassen'.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de in dit artikel genoemde ontwikkelingen onder de daarbij genoemde voorwaarden en met dien verstande dat:

- a. de ontwikkelingen qua aard en omvang passen in de omgeving en de daarin voorkomende functies;
- b. de ontwikkelingen infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
- c. de ontwikkeling gepaard moet gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt ingepast;
- d. op eigen terrein wordt voorzien in infiltratie van hemelwater;
- e. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- g. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- h. er sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid.

4.7.17 Wijziging Agrarisch met waarden naar Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van een agrarisch bouwvlak het plan wijzigen en de bestemming 'Agrarisch met waarden' wijzigen in de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat:

- a. ter plaatse alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- b. de oppervlakte van de toe te wijzen bestemming 'Wonen' wordt afgestemd op de omgevingskwaliteit;
- c. het aantal woningen niet mag toenemen.

ARTIKEL 29 Waterstaat – Stroomvoerend deel rivierbed

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Stroomvoerend deel rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. riviergebonden activiteiten;
- b. het waarborgen van een veilige afvoer van en berging van rivierwater onder normale en maatgevende hoogwaterstanden, sediment en ijs;
- c. de waterhuishouding;
- d. de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- e. het vergroten van de afvoercapaciteit.

Onder riviergebonden activiteiten wordt verstaan:

- a. de aanleg of wijziging van de waterstaatkundige kunstwerken;
- b. de realisatie van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievevaart;
- c. de realisatie en het beheer van natuurterreinen;
- d. de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met waterrecreatie zijn verbonden;
- e. de winning van oppervlaktedelfstoffen.

29.2 Bouwregels

Op of in de voor 'Waterstaat - Stroomvoerend deel rivierbed' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

29.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het waterbergend en stroomvoerend vermogen van het gebied kan, mits gehoord Rijkswaterstaat, bij het verlenen van een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 29.2 ten behoeve van:

- a. riviergebonden activiteiten;
- b. niet-riviergebonden activiteiten;
- c. activiteiten ten behoeve van rivierbeheer of rivierverruiming
- d. rivierkundige activiteiten van ondergeschikt belang;
- e. een eenmalige uitbreiding van ten hoogste 10 % van de bestaande bebouwing, mede conform de onderliggende bestemming,

met dien verstande dat slechts een omgevingsvergunning wordt verleend:

- a. voor riviergebonden activiteiten, indien:
 1. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
 2. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
 3. er sprake is van een zodanige situering van de bestemming dat de waterstandverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
 4. er sprake is van een zodanige situering van de bestemming dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert;

5. de resterende waterstandeffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

b. voor niet-riviergebonden activiteiten, indien:

1. het een functieverandering binnen de bestaande bebouwing betreft of;
2. het een activiteit betreft die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie of;
3. het een groot openbaar belang betreft en de activiteit niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd of;
4. er een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang is voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en de activiteit redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
5. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
6. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
7. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
8. er sprake is van een zodanige situering van de activiteit dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert;
9. en onder de voorwaarde dat:
 - de resterende waterstandeffecten duurzaam worden gecompenseerd of;
 - de afname van het bergend vermogen duurzaam wordt gecompenseerd of;
 - de rivierverruimende maatregelen worden genomen,

waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gewaarborgd zijn;

c. voor rivierkundige activiteiten van ondergeschikt belang, activiteiten ten behoeve van rivierbeheer of rivierverruiming en voor een eenmalige uitbreiding van ten hoogste 10 % van de bestaande bebouwing indien:

1. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig en doelmatig functioneren van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
2. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
3. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
4. er sprake is van een zodanige situering van de activiteit dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.

29.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en opstallen wordt in elk geval verstaan het gebruik voor zowel riviergebonden als niet-riviergebonden activiteiten.

29.5 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het waterbergend en stroomvoerend vermogen van het gebied kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 29.4 ten behoeve van zowel riviergebonden als niet-riviergebonden activiteiten, met dien verstande dat slechts een omgevingsvergunning wordt verleend:

a. voor riviergebonden activiteiten, indien:

1. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
2. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit;
3. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
4. er sprake is van een zodanige situering van de activiteit dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert;
5. de resterende waterstandeffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn;

b. voor niet-riviergebonden activiteiten, indien:

1. het een functieverandering binnen de bestaande bebouwing betreft of;
2. het een activiteit betreft die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie of;
3. het de verwezenlijking van voorzieningen van groot openbaar belang betreft en de activiteit niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd of;
4. er een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang is voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en de activiteit redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
5. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig en doelmatig functioneren van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
6. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
7. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
8. er sprake is van een zodanige situering van de activiteit dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert;
9. en onder voorwaarde dat:
 - de resterende waterstandeffecten duurzaam worden gecompenseerd of;
 - de afname van het bergend vermogen duurzaam wordt gecompenseerd of;
 - de rivierverruimende maatregelen worden genomen,

waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gewaarborgd zijn.

Samenvatting inpassingsplan

Plan: Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum, herziening 2017
Status: Vastgesteld (onherroepelijk)
Plantype: Inpassingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.9931.PIPGOWherz2017-VG01

ARTIKEL 9 Wonen

9.2 Bouwregels

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

a. woningen:

Inhoud woning inclusief bijbehorende bouwwerken	Max. 875 m ³
Goothoogte	Max. 4,5 m
Dakhelling	Min. 12 ° en max. 45 °
Afstand tot agrarische bedrijfsgebouwen	Min. 25 m
Afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 m
Afstand tot de bestemming 'Verkeer'	Min. 10 m

b. bijbehorende bouwwerken bij de woning:

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

c. bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- d. ter plaatse van een bouwvlak is één woning toegestaan, met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat de uitbreiding van de woning buiten het bouwvlak is toegestaan;
- e. in aanvulling op artikel 9.2 onder d dienen bijbehorende bouwwerken met de dichtstbijzijnde gevel binnen een omtrek van 15 m van de achter- en zijgevels van de woning te worden gebouwd
- f. ongeschikte bouwdelen zijn wat betreft hoogte, verschijningsvorm en dakvorm uitgezonderd van het gestelde onder artikel 9.2 onder a, b en c;
- g. binnen de fundering van de woning en/of het bijbehorend bouwwerk 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.

9.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;

- b. de aard, bouwhoogte en de situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;

een en ander op basis van een landschappelijk inpassingsplan (en/of stedenbouwkundig ontwerp), gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit.

De onder a genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- d. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke inpassing en
- e. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de omliggende waarden en
- f. ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Algemeen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels ten behoeve van de in artikel 9.4.2 genoemde ontwikkelingen onder de daarbij genoemde voorwaarden en met dien verstande dat:

- a. de ontwikkeling gepaard moet gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt ingepast;
- b. op eigen terrein wordt voorzien in infiltratie van hemelwater;
- c. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- d. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- e. aangetoond wordt dat de afwijking vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid aanvaardbaar is;
- f. het woon- en leefklimaat van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- g. er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie.

9.4.2 Afwijken van de bouwregels

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:
 1. artikel 9.2 onder a ten behoeve van een grotere inhoudsmaat voor woning inclusief bijbehorende bouwwerken indien bestaande (bij)gebouwen worden gesloopt, met dien verstande dat:
 - gesloopt wordt binnen een of meer van de voor het buitengebied geldende bestemmingsplannen van de gemeente Venray;
 - er is sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 - alleen de te slopen gebouwen die op die locatie niet vallen binnen het daar, op grond van de bouwregels, toegestane maximale bebouwingsvolume, in de berekening worden meegenomen;
 - de te slopen gebouwen legaal aanwezig dienen te zijn op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en mogen niet onder een andere regeling of verzoek vallen;
 - aan de omgevingsvergunning voor het bouwen de voorwaarde wordt verbonden dat pas met de bouw gestart mag worden als sloop heeft plaatsgevonden;
 - alle aan de gebouwen verbonden of onderdeel hiervan uitmakende bouwwerken en bouwdelen, zoals aanbouwen, overkappingen, bijbehorende ondergrondse

(kelder-)ruimten, fysieke erfafscheidingen, voederplaten en andere erfverhardingen gesloopt dienen te worden;

- alleen bovengrondse gebouwen worden meegerekend bij het te bepalen sloopvolume;
- het percentage van het te bouwen volume dat moet worden gesloopt is bepaald in de onderstaande tabel;

Aantal m ³ gebouwen dat wordt gebouwd (bebouwingsvolume)	Minimaal te slopen % (sloopvolume)
Tot en met 250 m ³	100%
Het meerdere boven de 250 m ³	150%

- artikel 9.2 onder f ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken op een grotere afstand dan 15 m van de woning, onder de voorwaarde dat de landschappelijke waarden ter plaatse niet worden aangetast;
 - artikel 9.2 onder c ten behoeve van het bouwen van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn tot een maximale bouwhoogte van 2 meter;
 - artikel 9.2 onder d ten behoeve van het oprichten van een woning buiten het aangewezen bouwvlak met dien verstande dat:
 - dit vanuit het verkeersbelang of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat noodzakelijk is;
 - de afstand buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan noodzakelijk is in verband met het verkeersbelang of het woon- en leefklimaat;
 - dit vanuit verkeerskundig, stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt toelaatbaar is;
 - natuurlijke, cultuur-historische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden mogen niet worden aangetast;
 - het toevoegen van een extra woning is niet toegestaan;
 - artikel 9.2 onder c ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met grotere afmetingen, zoals tennisbanen, (paard)rijbakken en/of stapmolens met de bijbehorende voorzieningen, 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;
 - artikel 9.2 onder a ten behoeve van een goothoogte van maximaal 6 m, onder de voorwaarde dat sprake is van een goede ruimtelijke inpassing;
 - artikel 9.2 onder a behoeve van het vergroten van de woning door het geheel inpandig verbouwen van het hoofdgebouw tot woning, met dien verstande dat:
 - de woning moet zijn gelegen in een hoofdgebouw;
 - het bestaande stedenbouwkundige karakter van het gebouw niet wezenlijk wordt aangetast;
 - herbouw van (een deel van) het hoofdgebouw is alleen toegestaan in de oude verschijningsvorm;
 - het aantal woningen gelijk blijft. Woningsplitsing is niet toegestaan;
 - artikel 9.2 onder a en b ten behoeve van het bouwen binnen de minimale afstand van gebouwen tot de bouwperceelsgrens;
- b. Voor zover het beoogde gebruik afwijkt van artikel 9.5 wordt artikel 9.6 toegepast.

9.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden, gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde 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 seksinrichting, 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;
- i. een seksinrichting, een escortbedrijf en (straat)prostitutie;
- j. het gebruik voor verblijfsrecreatie.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

9.6.1 Algemeen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning kan, onder voorwaarde dat het wonen de hoofdactiviteit blijft, worden afgeweken van artikel 9.5 en kunnen de in artikel 9.6.2 genoemde nevenactiviteiten onder de daarbij genoemde voorwaarden worden toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de nevenactiviteiten qua aard en omvang passen in de omgeving en de daarin voorkomende functies;
- b. de nevenactiviteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
- c. de nevenactiviteiten gepaard moeten gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt ingepast;
- d. op eigen terrein wordt voorzien in infiltratie van hemelwater;
- e. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- g. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- h. er sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- i. de nevenactiviteiten uitsluitend zijn toegestaan in:
 1. bestaande bebouwing;
 2. nieuwe bebouwing die is toegestaan volgens artikel 9.2;
 3. bebouwing die wordt gerealiseerd middels een omgevingsvergunning volgens artikel 9.4;
- j. voor zover gebouwd wordt in afwijking van artikel 9.2 artikel 9.4 moet worden toegepast.

9.6.2 Afwijken van de gebruiksregels

Onder voorwaarde dat het wonen de hoofdactiviteit blijft, kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 9.5 onder h ten behoeve van het gebruik van de burgerwoning als huisvesting voor tijdelijke werknemers met dien verstande dat:
 1. de verblijfsruimte (inclusief ondersteunende voorzieningen (zoals toiletten en wasvoorzieningen) wordt ingepast binnen de bestaande bebouwing;

2. in afwijking van het bepaalde in de aanhef van dit artikel, wonen niet de hoofdactiviteit behoeft te blijven;
- b. artikel 9.5 onder a ten behoeve van het gebruik van de gronden bij de woning als kleinschalig kampeerterrein, met dien verstande dat:
 1. kampeermiddelen maximaal 50 m achter de voorgevelrooilijn geplaatst worden;
 2. ten behoeve van het kampeerterrein geen extra bebouwing en/of verharding ten behoeve van het kleinschalig kamperen wordt opgericht of aangelegd;
 3. de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;
 4. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- c. artikel 9.1 onder a en 9.5 onder e ten behoeve van een grotere omvang van een aan-huis-gebonden-beroep respectievelijk een aan-huis-gebonden-bedrijf, anders dan een verblijfsrecreatieve voorziening, met dien verstande dat:
 1. de omvang van de activiteit bedraagt maximaal 70 m²;
 2. de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;
 3. detailhandel slechts plaatsvindt 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 een aangebouwd bijbehorend bouwwerk plaatsvinden;
- d. artikel 9.5 onder g ten behoeve van het gebruik van de woning en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:
 1. er sprake is van een mantelzorgindicatie;
 2. het ten behoeve van mantelzorg ingerichte vloeroppervlakte maximaal 70 m² bedraagt;
 3. het gebruik voor zelfstandige bewoning stopt wanneer geen sprake meer is van de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande behoefte aan mantelzorg.
- e. artikel 9.5 onder j ten behoeve van verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van een recreatiewoning, groepsaccommodaties en/of bed & breakfast, met dien verstande dat:
 1. de bestemming wonen aan ten minste twee zijden grenst aan de bestemming Agrarisch met waarden;
 2. de voorzieningen in hun totaliteit niet groter zijn dan 100 m² ;
 3. de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;
 4. detailhandel slechts plaatsvindt voor zover deze beperkt blijft tot verkoop in direct verband met de verblijfsrecreatieve voorziening;
 5. de activiteit geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat als gevolg daarvan extra verkeersmaatregelen - waaronder parkeervoorzieningen - noodzakelijk zijn.

9.7 Wijzigingsbevoegdheid

9.7.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de hierna genoemde ontwikkelingen onder de daarbij genoemde voorwaarden en met dien verstande dat:

- a. de ontwikkelingen qua aard en omvang passen in de omgeving en de daarin voorkomende functies;

- b. de ontwikkelingen infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
- c. de ontwikkeling gepaard moet gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt ingepast;
- d. op eigen terrein wordt voorzien in infiltratie van hemelwater;
- e. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- g. er sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- h. er een positief advies is verkregen van de adviescommissie.

ARTIKEL 17 Waterstaat – Stroomvoerend deel rivierbed

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Stroomvoerend deel rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), waarbij artikel 26.1 in acht dient te worden genomen, mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het behoud van het stroomvoerend vermogen van het rivierbed, waaronder het waarborgen van een veilige afvoer van en berging van rivierwater onder normale en maatgevende hoogwaterstanden, van sediment en van ijs en het vergroten van de afvoercapaciteit van de rivier;
- b. de waterhuishouding.

17.2 Bouwregels

- a. Op of in de voor 'Waterstaat - Stroomvoerend deel rivierbed' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.
- b. Het bepaalde onder a geldt niet voor:
 - 1. bestaande bebouwing, mits het bebouwd grondoppervlak niet wordt vergroot;
 - 2. herbouw van gesloopte of anderszins tenietgegangene bestaande bebouwing, mits het bebouwd grondoppervlak niet wordt vergroot.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.2 onder a ten behoeve van het bouwen van bebouwing op basis van de onderliggende enkelbestemming, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming en het behoud van het stroomvoerend vermogen van het rivierbed;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij Rijkswaterstaat.

17.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de planregels wijzigingen inhoudende dat het bepaalde in artikel 17.2 en in artikel 17.3 komt te vervallen, indien deze bepalingen niet langer noodzakelijk zijn ter bescherming van het waterstaatkundig belang gerelateerd aan de bescherming en het behoud van het stroomvoerend vermogen van het rivierbed en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij Rijkswaterstaat



EEN AFSPRAAK

De eigenaren en ook wij als Peelrand Makelaardij zouden het op prijs stellen indien u binnen een paar dagen na een afspraak uw reactie over het besproken object aan ons door zou willen geven. Ook als er geen verdere interesse bestaat horen wij dit graag!

DE PARTNERS VAN PEELRAND

Als makelaars hebben wij dagelijks te maken met kopers en verkopers. Deze mensen komen voor vele keuzes te staan op het gebied van financieringen, verbouwingen, renovaties, interieuradvies of woninginrichting. Wij ondersteunen daarbij graag! De Partners van Peelrand is een samenwerking met lokale bedrijven. Bedrijven waar wij u met een gerust hart naar toe willen sturen, u wordt daar op een vakkundige wijze geadviseerd. Waar kunt u de Partners van Peelrand vinden:

- Op de homepage van www.peelrand.com
- In het magazine "Kijk op Wonen"
- Op de Peelrand verhuisbus

Voor kopers en verkopers van Peelrand Makelaardij heeft elke partner ook een speciale aanbieding, doe hier uw voordeel mee!

DE BROCHURE

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie is met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. T.a.v. de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De tekeningen zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Voorts behouden wij het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een mogelijke transactie met de ontvanger van deze informatie. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven m.b.t. mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

KOOPAKTE

Indien met betrekking tot dit object onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Indien wenselijk kan in deze koopakte zijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG). In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen. De kosten van een bankgarantie komen voor rekening van de koper.

ALGEMENE INFORMATIE

Peelrand Makelaardij is een dynamisch makelaarskantoor met ruim 20 jaar ervaring, gevestigd in hartje Venray en Bergen. Wij zijn lid van de NVM, wat voor u een garantie betekent voor deskundigheid en onafhankelijkheid.

Wij zijn uw juiste partner voor:

- verkoop en aankoop van bestaande woningen;
- verkoop en aankoop van nieuwbouw
- verhuur van alle soorten onroerend goed
- commercieel vastgoed, winkels en bedrijfsruimtes
- taxaties voor o.a. financiering, nalatenschappen of verdeling.

Neem vrijblijvend contact op of loop eens bij ons binnen:



Kantoor Venray

Paterslaan 2 | 5801 AS Venray
(0478) 568846

Kantoor Bergen

Mosaïque 6-A | 5854 AZ Bergen
(0485) 748008

info@peelrand.com | www.peelrand.com