



BOUWKAVEL 1 - HET ZANDT

WANSSUM

Wonen op niveau: realiseer jouw droomwoning in Wanssum vanaf circa €600.000,- inclusief woning. Informeer naar de mogelijkheden!

Royale bouwkaavel van 819 m² te koop aan Het Zandt / Sint Leonardsweg te Wanssum.

Altijd al de wens gehad om je eigen vrijstaande woning te bouwen op een mooie, rustige plek? Dan is dit jouw kans. Aan de rand van het gezellige dorp Wanssum, op de hoek van Het Zandt en de Sint Leonardsweg, worden twee ruime bouwkaavels aangeboden. Een ideale locatie voor wie landelijk wil wonen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Koopprijs € 227.500 V.O.N.

Op deze ruime kavel heb je alle vrijheid om jouw droomhuis te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan een moderne schuurwoning: een stijlvolle, eigentijdse woning met veel licht, ruimte en een natuurlijke uitstraling die perfect past in de landelijke omgeving. Maar natuurlijk is ook een ander vrijstaand ontwerp mogelijk — jij bepaalt! Zolang het past binnen het bestemmingsplan.

Waarom hier bouwen?

- Gelegen op een mooie locatie in een groene, rustige buurt
- Volop ruimte en vrijheid om zelf te ontwerpen en te bouwen
- Geschikt voor vrijstaande bebouwing
- Nabij basisschool, supermarkt, sportvoorzieningen en natuur
- Goede bereikbaarheid richting Venray, Venlo en de A73

Of je nu kiest voor een moderne, duurzame woning of een landelijke woning met karakter — hier kun je het helemaal naar je eigen wens vormgeven.

Achter in deze brochure vind je een modelschuurwoning welke gerealiseerd kan worden voor maar € 364.000,- incl. BTW. Deze prijs is excl. keuken, maar incl. fundering, vloerverwarming, badkamer etc.

**De van bovenaf grijze gebouwen en witte bestelbus, in het aanpalende perceel van 1000m², zijn van tijdelijke aard. Deze worden verwijderd zodra ook hier een huis is gebouwd.*

Interesse?

Wil je meer weten over de mogelijkheden? Neem gerust contact met ons op.

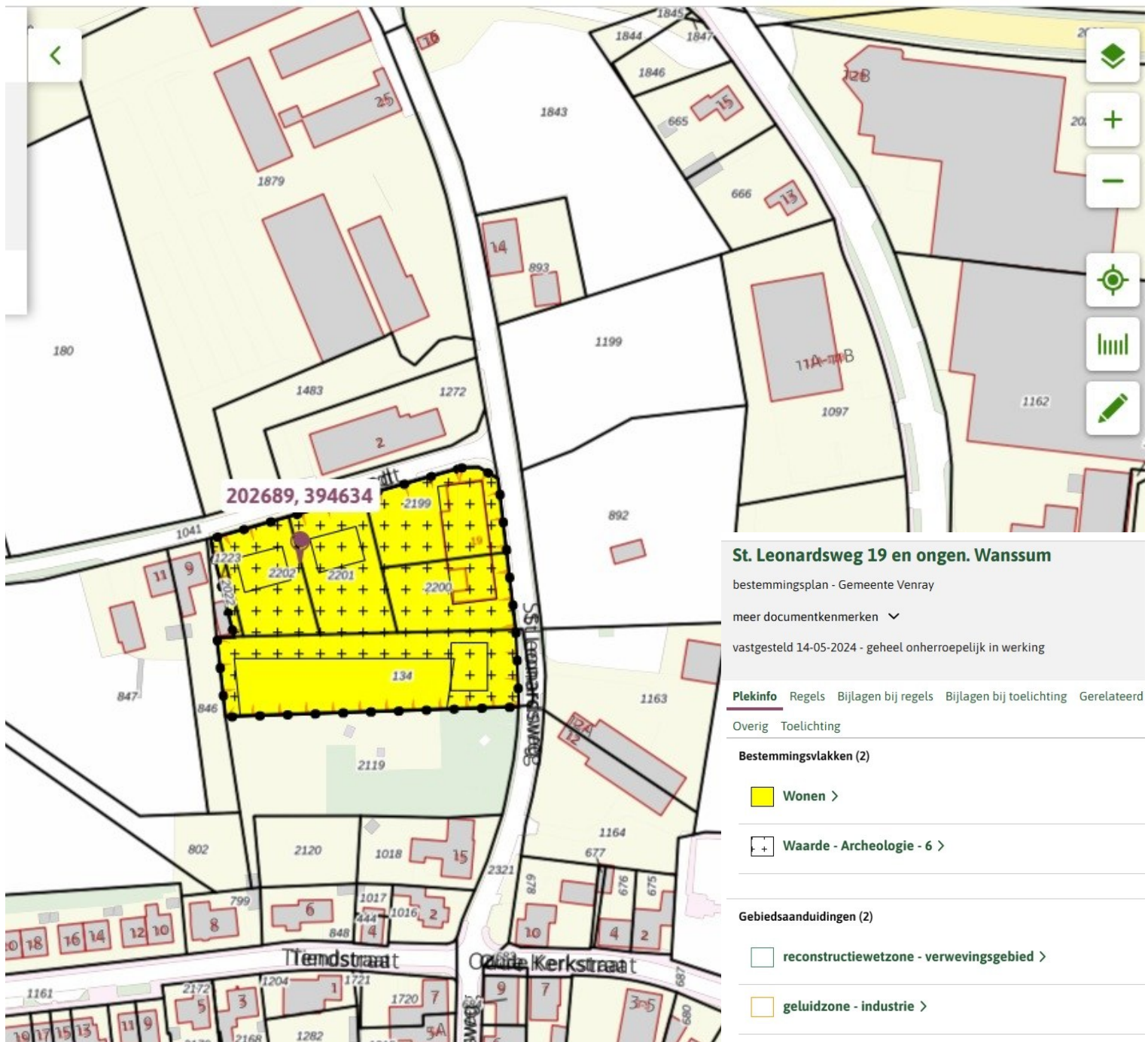




BOUWKAVEL 1

TYPE	: bouwkavel t.b.v. de bouw van één vrijstaande woning.
PERCEEL	: 819 m ² .
BESTEMMINGSPLAN	: woonbestemming en agrarische waarden.
BANKGARANTIE/ WAARBORG SOM	: de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.
(NUTS) AANSLUITINGEN	: kosten voor aanleg van riolering, water, elektra en data zijn voor rekening van koper.
BELASTINGEN	: de belasting komt voor rekening van verkoper.
NOTARISKOSTEN	: kosten voor de overdracht zijn voor rekening van verkoper.
BODEMGESTELDHEID	: Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de grond geschikt is voor woningbouw. Een afschrift van dit rapport is opvraagbaar.
OMGEVINGSVERGUNNING	: Alle kosten die betrekking hebben op de bouw van een woning (o.a. Omgevingsvergunning, legeskosten, sonderingsonderzoek, architect etc.) zijn voor rekening van koper.





KADASTER

: De kavels zijn al kadastraal ingemeten.

BOUWRIJP

: Het perceel wordt in bouwrijpe staat opgeleverd (fundatie en vloerelementen worden nog verwijderd).

BEBOUWBAAR OPPERVLAKTE

: Binnen de kaders op het perceel.

ALGEMENE KENMERKEN

VOORBEELD WONING



Maak kennis met: Houtskeletbouw op maat

Wij zijn als Bouwen Met IQ gespecialiseerd in het bouwen en ontwikkelen van houtskeletbouwwoningen en geloven in het bieden van duurzaam en betaalbaar maatwerk. Iedereen heeft eigen woonwensen en wij denken graag mee over hoe die vertaald kunnen worden tot een gepersonaliseerde woning. Gedurende het proces van wens naar woning kunnen wij u op de volgende manieren van dienst zijn:



- Het opstellen van een ontwerp op basis van uw woonwensen (van plattegronden en aanzichten tot bouwdetails). Parallel aan dit proces brengen we de kosten in kaart, zodat het ontwerp zodanig bijgeschaafd kan worden dat het binnen uw budget valt. We kunnen voortborduren op het aangeleverde ontwerp, maar we kunnen ook samen met u opnieuw aan de tekentafel gaan zitten.

- Berekeningen, toetsingen en het opstellen van relevantie documentatie t.b.v. een bouwvergunning. Ook zaken als de Wet Kwaliteitsborging en bijbehorende inspecties kunnen wij op ons nemen.
- We kunnen de woning sleutel klaar realiseren en opleveren, als casco en alles daartussenin. Wij kunnen u volledig ontzorgen, maar u kan er ook voor kiezen om zelf werkzaamheden uit te voeren om zo kosten te kunnen besparen.

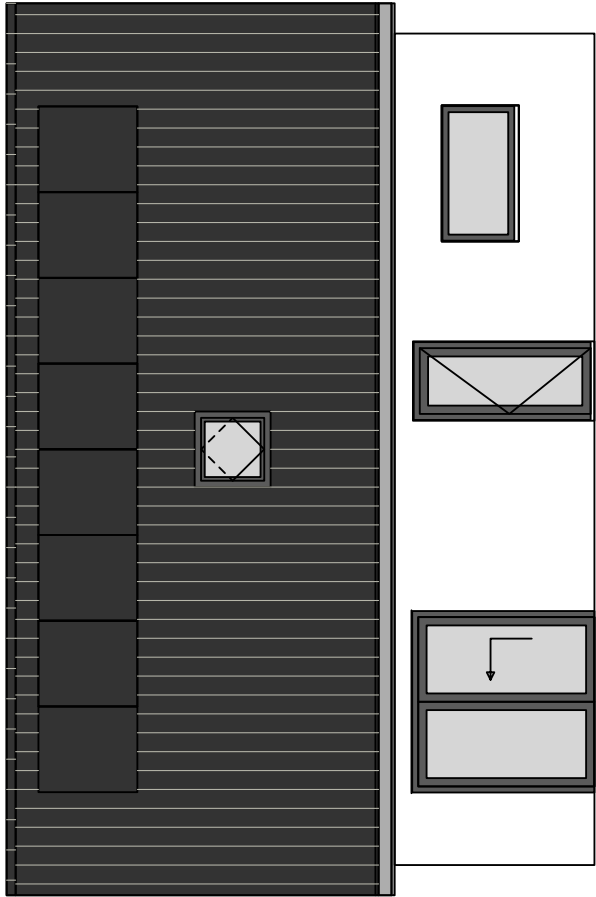
Neem gerust een kijkje op onze website om een beeld te vormen van de woningen die wij al hebben gerealiseerd en inspiratie op te doen. Als u geïnteresseerd bent, nodigen wij u graag uit om uw woonwensen te bespreken en te verkennen of wij iets voor u kunnen betekenen.

<https://www.bouwenmetiq.nl/>

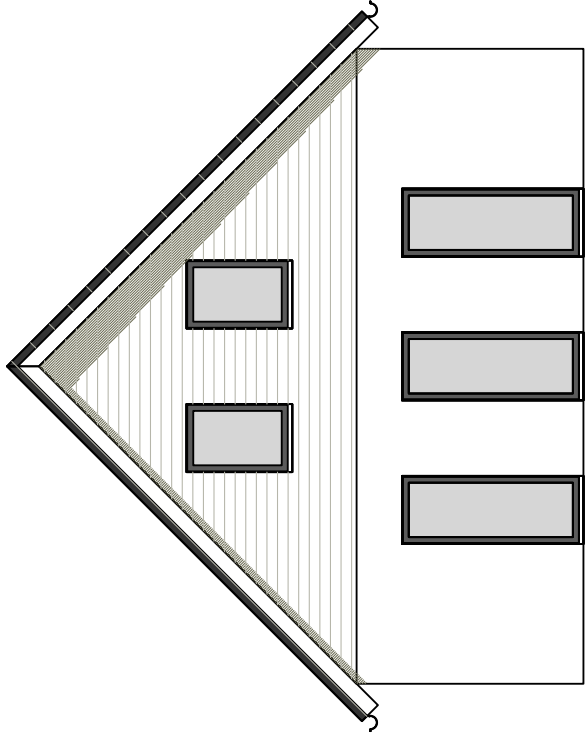


Voorbeeldontwerp

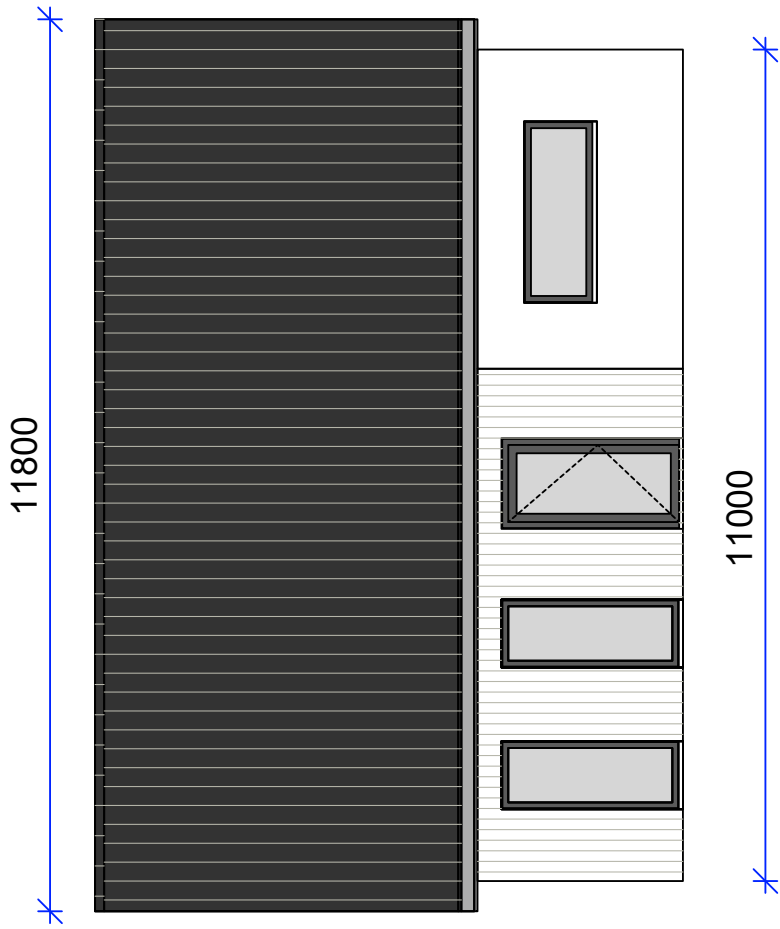
Achtergevel



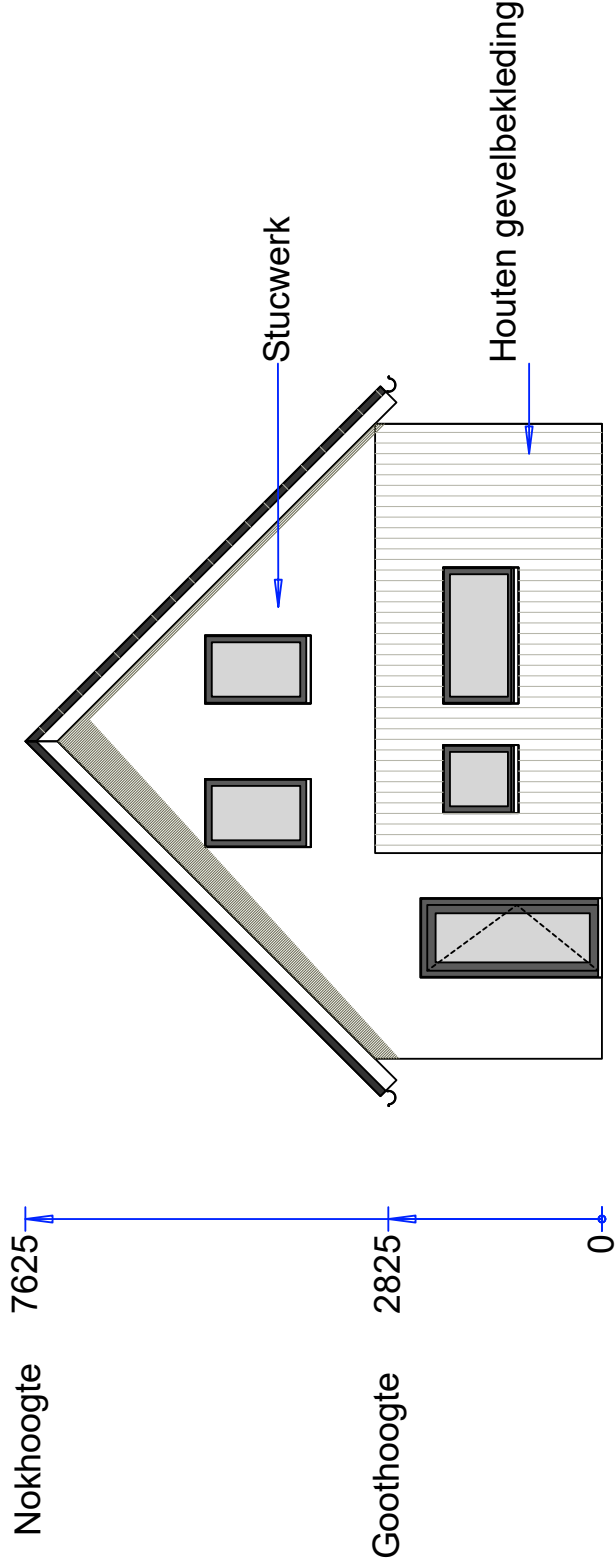
Rechter gevel



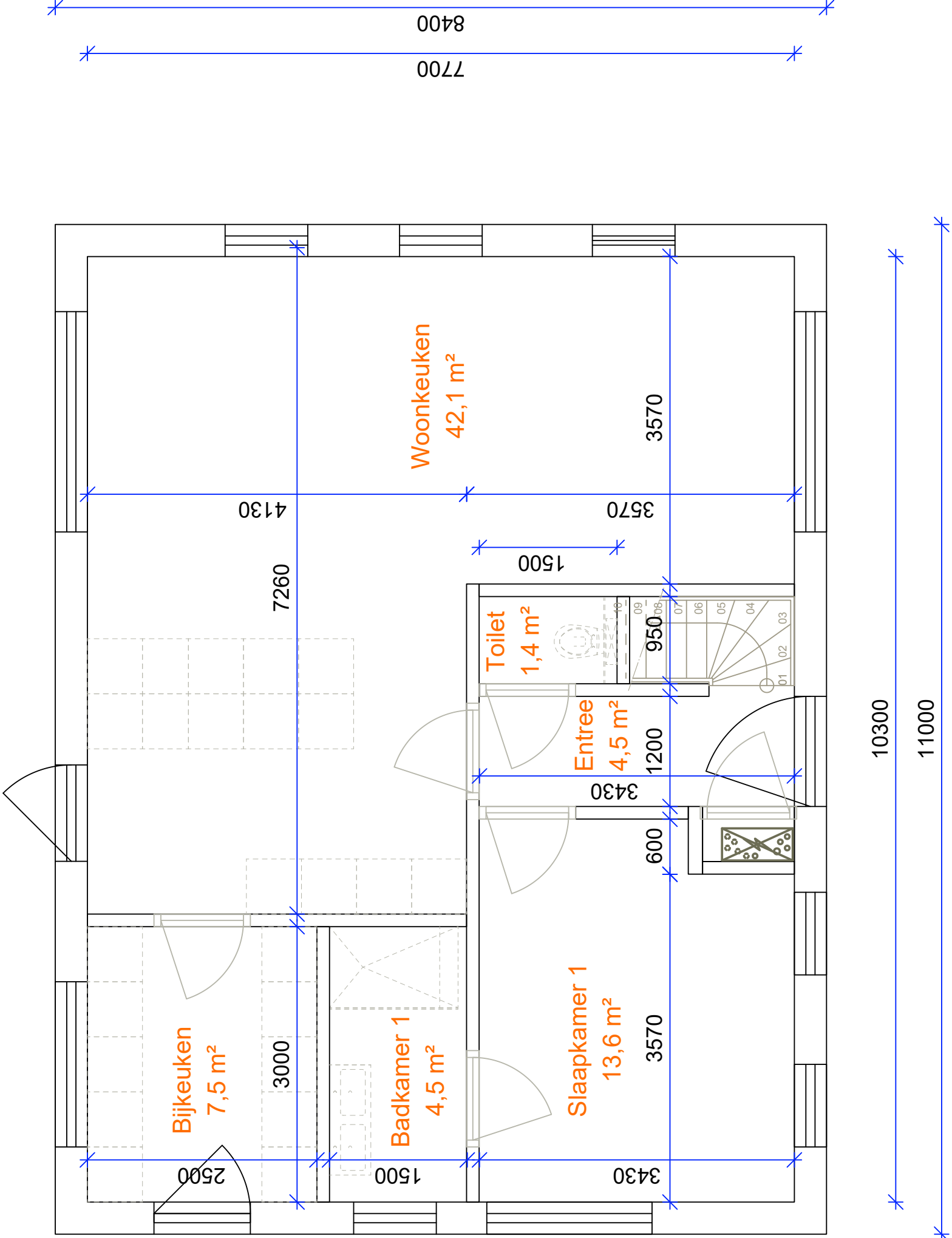
Voorgevel



Linker gevel

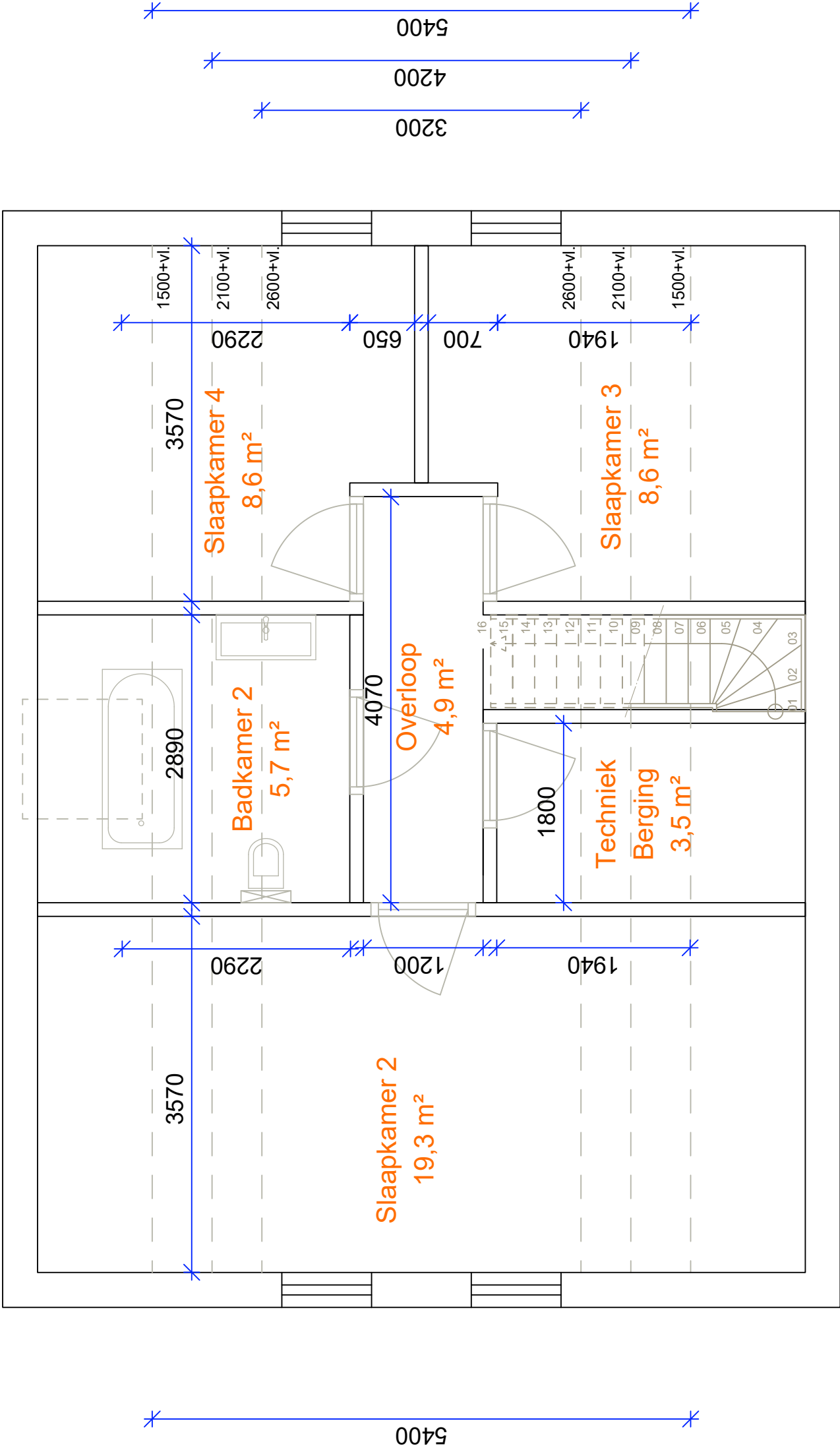


Voorbeeldontwerp



0475-486400
www.bouwenmetiq.nl
Vrijennatuur.nl H
6088 PAROGEL

Voorbeeldontwerp



0475-488400
www.bouwenmetiq.nl
Vrijennestraat 14
6081 PARGGEL

Disclaimer

Het bijgevoegde ontwerp is realiseerbaar voor €364.000 inclusief btw, op voorbehoud van prijswijziging. De volgende zaken zijn inbegrepen in deze prijs:

- Werkvoorbereiding
- Constructie kosten voor HSB-constructie
- Werkzaamheden voor omgevingsvergunning
- Bouwplaats inrichting, excl. bouwaansluitingen
- Graafwerk voor standaard fundering
- Geïsoleerde strookfundering
- Riolering onder peil
- Begane grondvloer (Rc-waarde $\geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$)
- Gevelbekleding (stucwerk + hout profielen) (Rc-waarde $\geq 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$)
- Hellende dak met pannen (Rc-waarde $\geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$)
- Plat dak met EPDM (Rc-waarde $\geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$)
- Staalconstructie
- Hardhouten gevelkozijnen met HR++ beglazing
- Hardhouten binnendeurkozijnen met honingraatdeuren
- Vuren dichte trap
- Natuursteen raamdorpel bij kozijnen die niet op peil staan (kozijnen op peil worden voorzien van DTS-dorpels)
- Binnen afwerking leidingruimte en gipsplaten
- Binnenwanden en plafonds uitgerepareerd en behang klaar
- Tegelwerk op toilet (wand tot 1,2m + vloer) en badkamer
- Cementdekvloer op begane grond en verdieping
- Geen schilderwerk
- Zinken dakgoten & hemelwaterafvoer
- Binnen riolering
- Waterinstallatie
- Sanitair (stelpost)
- Exclusief keuken
- Verwarmingsinstallatie op basis van warmtepomp en lage temperatuur verwarming
- Ventilatie middels mechanische toevoer en afvoer met WTW-unit
- Elektra (stelpost)
- 8 zonnepanelen

Bijgevoegde ontwerp en prijs is slechts ter beeldvorming en kunnen geen rechten aan ontleend worden. U bent geheel vrij om de woning zelf naar wens te ontwerpen en in te delen. Uiteraard heeft dit wel gevolgen voor de prijs. Het bouwkegel kent de volgende regels om rekening mee te houden:

- De woning moet het karakter hebben van een schuurwoning
- Het hoofdgebouw moet passen binnen een bouwvlak van 15 bij 13 meter
- De woning moet een dak hebben met een helling van 12 tot 45 graden
- De nok moet parallel aan de weg lopen
- Goothoogte van maximaal 4,5 meter
- Maximaal 875 m^3 , inclusief bijgebouwen

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3 Wonen

- 3.1 Bestemmingsomschrijving

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden-beroep tot een maximum van 40 m²;

Een en ander met daarbij behorende voorzieningen zoals verhardingen en ontsluitingen, tuinen, groen en parkeren.

- 3.2 Bouwregels

- 3.2.1 Algemeen

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

- a. burgerwoningen

Inhoud woning inclusief aan/bijgebouwen	Max. 875 m ³ , waarbij geldt dat als de inhoud van een bestaande woning inclusief aan/ bijgebouwen groter is, de bestaande inhoud is toegestaan.
---	---

Goothoogte	Max 4,5 m
------------	-----------

Dakhelling	Min 12° en max 45°
------------	--------------------

Afstand tot agrarische bedrijfsgebouwen	Min 25 m
---	----------

Afstand tot de niet aan de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 m
---	----------

Afstand tot de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer'	Min. 10 m
--	-----------

aanbouwen en bijgebouwen 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 - Wegverkeer' Min. 10 m

bouwwerken, geen gebouw zijnde:

	Bouwhoogte
Erf- en terreinafscheidingen, achter voorgevellijn	Max. 2 m
Erf- en terreinsfscheidingen, voor voorgevellijn	Max. 1 m
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	Max. 3 m
Oppervlakte ten behoeve van woning, exclusief onoverdekt zwembad	Max. 30 m²
Onoverdekt zwembad	Max. 50 m²

per bouwvlak is één vrijstaande woning toegestaan, met de daarbij behorende aan- en bijgebouwen met dien verstande dat de uitbreiding van de woning buiten het bouwvlak is toegestaan;

in aanvulling op artikel 3.2 onder d dienen aan- en bijgebouwen met de dichtstbijzijnde gevel binnen een omtrek van 15 m van de achter- en zijgevels van de woning te worden gebouwd;

ondergeschikte bouwdelen zijn wat betreft hoogte, verschijningsvorm en dakvorm uitgezonderd van het gestelde onder artikel 3.2 onder a, b en c;

binnen de fundering van de woning en/of het bijgebouw bij de woning is het ondergronds bouwen van menstoegankelijke ruimten ter vergroting van het woongenot toegestaan, mits deze ruimte(n) uitsluitend van binnenuit toegankelijk zijn en geen ruimtelijke uitstraling hebben.

• 3.2.2 Voorwaardelijke verplichting - archeologie

Voor bouwwerken op gronden waarvoor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 6' van toepassing is - en tevens de in artikel 4.2 genoemde bouwregels worden overschreden - moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch onderzoek worden overgelegd. Hierin dient de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate te zijn vastgesteld. Dat dient te gebeuren door middel van vooronderzoek (in de vorm van verkennend onderzoek bestaande uit bureau- en boordonderzoek).

• 3.2.3 Voorwaardelijke verplichting - sloop

Bouwen van de woningen, die in bijlage 2 Inpassingsplan zijn beschreven als schuurwoningen, is pas toegestaan nadat uitvoering is gegeven aan de sloop van alle vrijstaande opstallen en aangebouwde opstallen buiten de bouwvlakken.

o 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmeting en inpassing van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. een verantwoorde landschappelijke inpassing van de woning met bijgebouwen;
- e. het bijdragen aan het behoud en/of versterking van de aanwezige gebiedskwaliteiten.

o 3.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.2 onder a en een grotere inhoudsmaat toestaan voor woning inclusief bijgebouwen indien bestaande (bij)gebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
 1. gesloopt wordt binnen een of meer van de voor het buitengebied geldende bestemmingsplannen van de gemeente Venray;
 2. er is sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 3. alleen de te slopen gebouwen die op die locatie niet vallen binnen het daar, op grond van de bouwregels, toegestane maximale bebouwingsvolume, worden in de berekening meegenomen;
 4. de te slopen gebouwen dienen legaal aanwezig te zijn op het moment van inwerkingtreding van het betreffende bestemmingsplan zoals bedoeld in dit lid onder a sub 1 en mogen niet onder een andere regeling of verzoek vallen;
 5. aan de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt de voorwaarde verbonden dat pas met de bouw gestart mag worden als sloop heeft plaatsgevonden;
 6. alle te slopen gebouwen en de daarbij behorende bouwwerken en bouwvlakken, zoals aanbouwen, overkappingen, bijbehorende ondergrondse (kelder-)ruimten, fysieke erfafscheidingen, voederplaten en andere erfverhardingen dienen gesloopt te worden;

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

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

- b. artikel 3.2 onder e van de planregels en toestaan dat bijgebouwen op een grotere afstand dan 15 m van de woning worden gebouwd, onder de voorwaarde dat de landschappelijke waarden ter plaatse niet worden aangetast;
 - c. artikel 3.2 onder d en toestaan dat een woning wordt opgericht buiten het aangewezen bouwvlak onder de volgende voorwaarden:
 1. dit vanuit het verkeersbelang dan wel een aanvaardbaar woonmilieu noodzakelijk is;
 2. de afstand buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan noodzakelijk is in verband met het verkeersbelang dan wel het woonmilieu;
 3. dit vanuit verkeerskundig, stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt toelaatbaar is;
 4. natuurlijke, cultuur-historische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden mogen niet worden aangetast;
 5. het toevoegen van een extra woning is niet toegestaan;
 - d. artikel 3.2 onder c en het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met grotere afmetingen, zoals tennisbanen, (paard)rijbakken en/of stapmolens met de bijbehorende voorzieningen toestaan, onder de voorwaarde dat de bouwwerken zorgvuldig worden ingepast, waarbij de inpassing door de erfinrichting, beplanting en/of vormgeving moet bijdragen aan het behoud en/of versterking van de aanwezige gebiedskwaliteiten;
 - e. artikel 3.2 onder a en een goothoogte van maximaal 6 m toestaan onder de voorwaarde dat sprake is van een goede ruimtelijke inpassing zoals bedoeld is in het BeeldKwaliteitPlan buitengebied Venray en het Ruimtelijk KwaliteitsKader;

f. artikel 3.2 onder a en een grotere inhoudsmaat voor woningen toestaan, met dien verstande dat:

1. de woning gelegen is in een hoofdgebouw dat groter is dan 875 m³. Het gehele hoofdgebouw mag inpandig worden verbouwd tot woning;
2. de bestaande bebouwde oppervlakte niet wordt vergroot;
3. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
4. verbouw in combinatie met herbouw van (een deel van) het hoofdgebouw niet is toegestaan;
5. het aantal woningen gelijk blijft; woningsplitsing is niet toegestaan;

g. artikel 3.2 onder a en b van de planregels en het bouwen binnen de minimale afstand van gebouwen tot de bouwperceelsgrens toestaan, onder de voorwaarden dat:

1. de ontwikkeling moet gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt ingepast;
2. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
3. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
4. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
5. aangetoond wordt dat de plaatsing vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid aanvaardbaar is;
6. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig worden beperkt;
7. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie;

h. artikel 3.2 onder a, b en c van de planregels en het bouwen binnen de minimale afstand van gebouwen tot de bestemming Verkeer - Wegverkeer toestaan, onder de voorwaarden dat:

1. het bouwen, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf;

2. de ontwikkeling moet gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd, waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt ingepast;
3. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
4. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
5. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
6. aangetoond wordt dat de plaatsing vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid en verkeersveiligheid aanvaardbaar is.

o 3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen voor:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. elke vorm van detailhandel;
- c. het gebruik ten behoeve van horecadoeleinden;
- d. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf en (straat)prostitutie;
- e. aan-huis-gebonden-bedrijf;
- f. het splitsen van woningen;
- g. het gebruik van gedeeltes van de woning, waaronder aan- uit of bijgebouwen, als zelfstandige woning in het kader van mantelzorg;
- h. het gebruik van de woning voor huisvesting van tijdelijke werknemers;
- i. het gebruik van gebouwen ten behoeve van opslag;
- j. het gebruik van de woning ten behoeve van kamerverhuur;
- k. de ingebruikname van de gronden voor woondoeleinden, zoals nader bepaald onder 3.1, indien binnen twee jaar na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan de gronden niet zijn ingericht en in stand worden gehouden conform de uitgangspunten van het landschappelijk inpassingsplan zoals toegevoegd in bijlage 2.

o 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.5 onder h van de planregels en toestaan dat de burgerwoning wordt gebruikt als tijdelijke huisvesting voor tijdelijke werknemers onder de voorwaarden dat:

1. logiesgelegenheden worden ingepast binnen de bestaande bebouwing;
2. de leefruimte minimaal 10 m² per medewerker bedraagt en er sprake is van minimaal 1 toilet en douche per 8 personen;
3. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
4. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
5. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;

- b. artikel 3.5 onder a van de planregels en toestaan dat de gronden bij een burgerwoning worden gebruikt als kleinschalig kampeerterrein voor recreatief gebruik, onder de voorwaarden dat:

1. het maximaal 25 kampeerplaatsen betreft;
2. kampeermiddelen maximaal 50 m achter de voorgevelrooilijn geplaatst worden;
3. ten behoeve van het kampeerterrein geen extra bebouwing en/of verharding ten behoeve van het kleinschalig kamperen wordt opgericht;
4. de cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en/of abiotische waarden behouden blijven;
5. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
6. de ontwikkeling moet gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de voorziening wordt ingepast;
7. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
8. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;

- c. artikel 3.1 onder a en 3.5 onder e van de planregels en een grotere omvang van een aan-huis-gebonden-beroep respectievelijk een aan-huis-gebonden-bedrijf, anders dan een verblijfsrecreatieve voorziening, toestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de omvang van de activiteit bedraagt maximaal 70 m²;
2. de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;
3. detailhandel vindt slechts plaats voor zover deze beperkt blijft tot verkoop in direct verband met het aan-huis-gebonden-beroep en/of het aan-huis-gebonden-bedrijf;
4. de activiteit geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat als gevolg daarvan extra verkeersmaatregelen - waaronder parkeervoorzieningen - noodzakelijk zijn;
5. de activiteit mag uitsluitend in het hoofdgebouw en/ of aanbouw plaatsvinden;
 - d. artikel 3.5 onder f en splitsing van voormalige boerderijen in drie volwaardige woningen toestaan, onder de volgende voorwaarden:
 1. de splitsing dient bij te dragen aan het behoud van de cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden;
 2. de architectonische vormgeving en het (agrarische en) stedenbouwkundige karakter mogen niet wezenlijk worden aangetast, waarbij in ieder geval beide woningen naar de straatkant zijn gericht en ontsloten, of dat het totaal erf van de woning zo ruim en vrij is gelegen dat er sprake kan zijn van twee volwaardige gescheiden woningen;
 3. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 4. herbouw van (een deel van) het hoofdgebouw is alleen toegestaan als het bijdraagt aan het behoud of versterking van de waarden genoemd in sub 1;
 5. het bestaande grondoppervlak mag niet worden vergroot;
 6. de bestaande inhoud van het hoofdgebouw dient in totaal minimaal 1000 m³ te bedragen;
 7. er dient een sloop te worden gerealiseerd dat in volume (bovengronds) gelijk is aan de helft van het bestaande gebouw dat wordt gesplitst, onder de voorwaarden dat:
 - gesloopt wordt binnen een of meer van de voor het buitengebied geldende bestemmingsplannen van de gemeente Venray;
 - alleen de te slopen gebouwen die op die locatie niet vallen binnen het daar, op grond van de bouwregels, toegestane maximale bebouwingsvolume, worden in de berekening meegenomen;
 - de te slopen gebouwen dienen legaal aanwezig te zijn op het moment van inwerkingtreding van het

betreffende bestemmingsplan zoals bedoeld in de eerste bullit en mogen niet onder een andere regeling of verzoek vallen;

8. aan de omgevingsvergunning voor het splitsen van de woning wordt de voorwaarde verbonden dat splitsing pas is toegestaan wanneer de sloop heeft plaatsgevonden;
9. alle te slopen gebouwen en de daarbij behorende bouwwerken en bouwdelen, zoals aanbouwen, overkappingen, bijbehorende ondergrondse (kelder-)ruimten, fysieke erfafscheidingen, voederplaten en andere erfverhardingen dienen gesloopt te worden;
10. alleen bovengrondse gebouwen worden meegerekend bij het te bepalen sloopvolume;
 - e. artikel 3.5 onder i van de planregels en het gebruik van gebouwen ten behoeve van opslag toestaan onder de voorwaarden dat;
 1. de voorzieningen uitsluitend plaatsvinden in bestaande gebouwen, niet zijnde kassen;
 2. er uitsluitend sprake is van statische opslag;
 3. het gebruik in hun totaliteit niet groter is dan 500 m²;
 4. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 5. de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;
 6. de activiteit geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat als gevolg daarvan extra verkeersmaatregelen - waaronder parkeervoorzieningen - noodzakelijk zijn.

- **Artikel 4 Waarde - Archeologie - 6**

- **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De gronden op de verbeelding nader aangewezen voor 'Waarde - Archeologie - 6' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden in het gebied.

- **4.2 Bouwregels**

Op of in de als 'Waarde - Archeologie - 6' bestemde gronden gelden in het geval:

- de oppervlakte van het (ondergrondse) bouwwerk meer dan 500 m²; en

- de ondergrondse bouwdiepte meer dan 50 cm onder maaiveld bedraagt;

de volgende bouwregels:

Voor bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch onderzoek worden overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Wanneer uit dit onderzoek volgt dat archeologische waarden worden geschaad wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen geweigerd.

o **4.3 Afwijken van de bouwregels**

▪ **4.3.1 Algemeen**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van artikel 4.2 indien naar het oordeel van het bevoegd gezag, mede gelet op het door de aanvrager overgelegde archeologisch onderzoek en voorwaarden, volgt dat er geen onevenredige aantasting van archeologische waarden plaatsvindt door de bouwactiviteiten.

Indien uit het archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning inhoudende een verplichting:

- a. tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden,
- b. tot het doen van opgravingen,
- c. de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

o **4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

▪ **4.4.1 Algemeen**

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

- a. het verwijderen van de bovenste bodemlaag / bodemlagen;

- b. het verwijderen van een of meer bodemlagen en het daarna weer opbrengen van grond, bestaand uit de oorspronkelijke toplaag en/ of grond van elders;
- c. het vermengen, keren van lagen in het bodemprofiel ten behoeve van agrarisch gebruik ;
- d. het verwijderen van het microreliëf in de toplaag c.q. het egaliseren van de toplaag;
- e. het diep in de grond indrijven van heipalen of andere voorwerpen;
- f. het aanbrengen van leidingen en daarna weer terugbrengen van de grond, bestaande uit de oorspronkelijke toplaag en/ of grond van elders;
- g. het aanbrengen van drainagebuizen in de grond;
- h. het bemalen van een of meerdere percelen, waaronder het aanbrengen van onderbemaling;
- i. het aanleggen van sloten of greppels, verbreden en/of uitdiepen van bestaande sloten of greppels;
- j. het dempen van sloten of greppels;
- k. het verwijderen van gras en het vervolgens aanplanten van gewassen of jonge bomen ten behoeve van boomkwekerij of sierteelt.

▪ 4.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m² of niet dieper gaan dan 50 cm onder maaiveld;
- c. het aanbrengen van leidingen in wegbermen binnen de bestemming verkeer, voor zover deze niet aansluit op de bestemming natuur.

▪ 4.4.3 Archeologische rapportage

Alvorens een vergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 kan worden verleend, dient de aanvrager een archeologisch onderzoek te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

- **4.4.4 Afwegingskader**

Een in artikel 4.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemming, niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

- **4.4.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 6' van de verbeelding verwijderen, wanneer uit archeologische onderzoek volgt dat sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde, de waarden niet langer aanwezig zijn, of niet behoudenswaardig zijn.



MAASPARK OOIJEN-WANSSUM

EEN AFSPRAAK

Mocht u interesse hebben in deze kavel, dan kunt u vrijblijvend contact opnemen met Peelrand Makelaardij voor een vrijblijvend gesprek bij ons op kantoor.

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