

Artikel 17 Wonen

- [17.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [17.2 Bouwregels](#)
- [17.3 Specifieke gebruiksregels](#)
- [17.4 Afwijken van de gebruiksregels](#)

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. maatschappelijke doeleinden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';

met daaraan ondergeschikt:

- c. een beroep of bedrijf aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel [17.3.3](#);
- d. bestaande bed en breakfasts;
- e. evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel [17.3.2](#);
- f. bestaande mantelzorgvoorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' een kantoor tot een maximum oppervlakte van 100 m²;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' praktijkruimte op de begane grond;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening-medische dienstverlening' medische dienstverlening tot een maximum oppervlakte van 100 m²;
- j. tuinen en erven;
- k. groenvoorzieningen;
- l. paden, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- m. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, in de vorm van een woning gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bestaande woningen, dan wel vervangende nieuwbouw is toegestaan, met dien verstande dat hoofdgebouwen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-geurzone';
- b. per bouwperceel is maximaal 1 grondgebonden woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
- c. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de voorgevelrooilijn of maximaal 3 meter daaruit;
- d. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt respectievelijk maximaal 7 en 11 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' de aangeduide maximale goot- en bouwhoogte geldt;
- e. de voorgevelrooilijn mag worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits:
 - 1. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
 - 2. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt;
 - 3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingvloer + 0,30 meter;
 - 4. de afstand tot de bestemmingen 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied' minimaal 3,5 meter bedraagt.

17.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd in het achtererfgebied, met uitzondering van overkappingen voor de voorgevelrooilijn als bepaald onder e;
- b. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied bedraagt maximaal 200 m², met dien verstande dat maximaal 75% van het achtererfgebied bebouwd

mag worden, met inbegrip van bestaande bebouwing;

- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,3 meter;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6 meter;
- e. overkappingen voor de voorgevel gebouwd aan andere bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan mits de afstand aan de voorzijde van de overkapping tot aan de bestemmingen 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied' minimaal 3,5 meter bedraagt.

17.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 4 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt en achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 2,5 meter bedraagt;
- b. b. per bouwperceel is maximaal 1 niet-overdekt zwembad behorende bij de woning toegestaan.

17.3 Specifieke gebruiksregels

17.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte, behoudens bestaande mantelzorgvoorzieningen;
- c. kamerverhuur;
- d. woningsplitsing;
- e. evenementen, behoudens toegestaan krachtens artikel [17.3.2](#);
- f. verblijfsrecreatie, behoudens bestaande bed en breakfasts;
- g. buitenopslag;

- h. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens;
- i. seksinrichtingen.

17.3.2 Evenementen

Evenementen zijn maximaal drie keer per jaar toegestaan voor de duur van maximaal drie aaneengesloten dagen per evenement, inclusief op- en afbouw.

17.3.3 Beroep en bedrijf aan huis

Een beroep of bedrijf aan huis bij de woning, als opgenomen in het 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis' (bijlage 2 bij deze regels) of hiermee naar aard en omvang gelijk te stellen beroepen en bedrijven, wordt geacht in overeenstemming te zijn met de woonbestemming en is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- b. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- c. de woonfunctie van het perceel primair blijft c.q. in overwegende mate aanwezig blijft;
- d. degene die gebruiker van de woning is tevens degene is die het beroep of bedrijf aan huis uitoefent;
- e. maximaal 40 % van de begane grondvloeroppervlakte en de voor de woonfunctie bestemde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven met een maximum van:
 - 1. 25 m² bij bouwpercelen tot 750 m²;
 - 2. 35 m² bij bouwpercelen van 750 m² tot 1500 m²;
 - 3. 45 m² bij bouwpercelen vanaf 1500 m²;
- f. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- g. het gebruik geen dusdanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft welke kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;

- h. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. de bedrijvigheid niet vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet aantast;
- j. internetverkoop slechts is toegestaan indien er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden;
- k. in de woning of de voor de woonfunctie bestemde bijbehorende bouwwerken mag maximaal 50 m² gebruikt worden ten bate van internetverkoop waarbij ter plaatse opslag en verzending plaatsvindt. Internetverkoop waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is zonder meer toegestaan;
- l. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis gebonden beroep/bedrijf;
- m. er geen buitenopslag plaatsvindt;
- n. reclame-uitingen ten dienste van het beroep of bedrijf aan huis beperkt blijven tot het plaatsen van een bord met als maximale afmetingen 1 meter x 0,5 meter aan de voor- of zijgevel of in de voor- of zijtuin op een hoogte van maximaal 2 meter. Neon- of andere lichtreclame is in dit kader niet toegestaan.

17.4 Afwijken van de gebruiksregels

17.4.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [17.3.1](#) ten behoeve van het gebruik als kamerverhuur in de woning, mits:

- a. het gebruik geen overlast voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;

- b. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

17.4.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg en inwoning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.3.1 voor het gebruik ten behoeve van mantelzorg en inwoning door maximaal twee personen in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken, mits:

- a. er geen tweede woning ontstaat;
- b. de tijdelijkheid in voldoende mate vaststaat;
- c. er geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen mogen worden getroffen;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de verkeersveiligheid;
 - 2. het woon- en leefklimaat;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de omgevingsvergunning na beëindiging van de situatie zal worden ingetrokken en het bijbehorend bouwwerk niet meer mag worden gebruikt voor bewoning/mantelzorg.

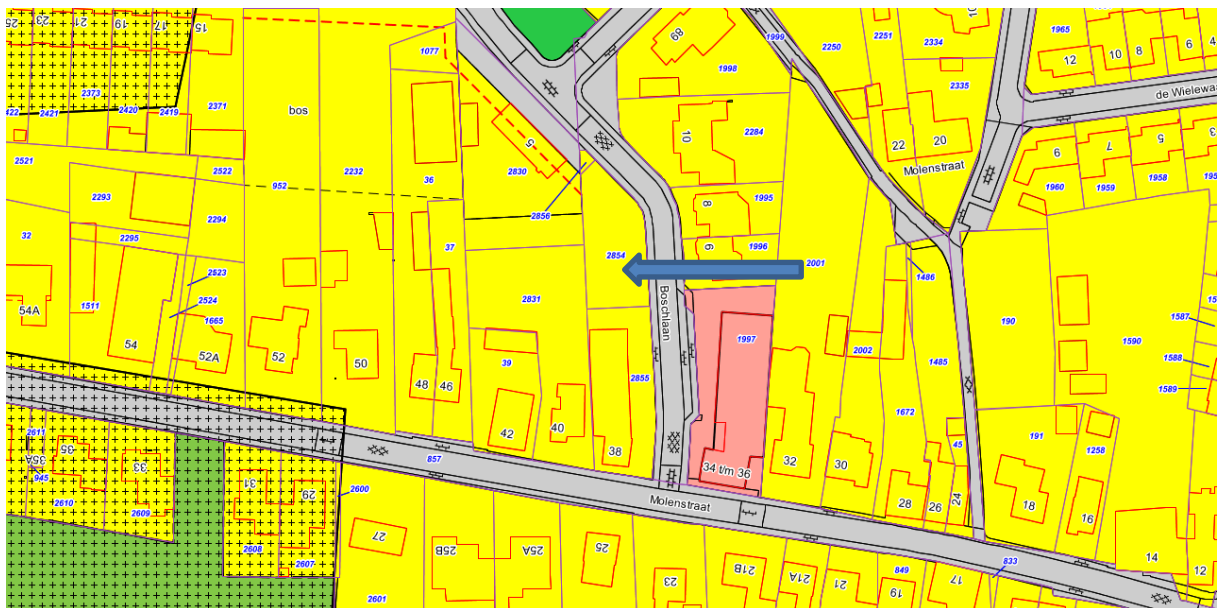
17.4.3 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van bed en breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.3.1 voor het gebruik ten behoeve van een bed en breakfast in de woning (met uitzondering van appartementen, flats of duplexwoningen) en/of in de bijbehorende bouwwerken, mits:

- a. het gebruik uitsluitend plaatsvindt in de woning en de bijbehorende bouwwerken die op maximaal 15 meter van de woning zijn gelegen;
- b. de exploitant van het bed en breakfast de hoofdbewoner is van de woning;
- c. maximaal 80 m² mag worden ingericht voor bed en breakfast, met dien verstande dat de woning

- een inhoud heeft van minimaal 450 m³ en een bewoonbare oppervlakte van minimaal 120 m²;
- d. er per bouwvlak maximaal 4 slaapplaatsen in maximaal twee slaapkamers worden toegestaan;
 - e. het ontbijt wordt in de slaapkamer of in een gezamenlijke ruimte genuttigd;
 - f. door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering mag de bed en breakfast-voorziening niet functioneren als een zelfstandige woning;
 - g. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde

Verbeelding



Artikel 4. Wonen

A.1. DOELEINDENOMSCHRIJVING

De gronden die op de plankaart als "Wonen" zijn aangeduid zijn bestemd voor:

- woondoeleinden en aan huis gebonden beroepen
- de inrichting en het gebruik als standplaats voor niet meer dan 15 woonwagens met bijbehorende voorzieningen binnen de op de plankaart aangeduide zone "woonwagenstandplaatsen"
- de bestaande niet-woonfuncties, zoals aangeduid op de inventarisatiekaart en zoals hierna in de beschrijving in hoofdlijnen nader is omschreven.

A.2. BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

1. ALGEMEEN

De wijze waarop met dit plan de voor deze bestemming aangegeven doeleinden worden nagestreefd wordt in hoofdlijnen als volgt omschreven.

De bestemming "Wonen" betreft die delen van het plangebied waarin de woonfunctie hoofdfunctie is. Het bestemmingsplan heeft voor deze gebieden hoofdzakelijk een beheersdoelstelling, met inachtnaam van de door het plan beoogde functiestructuur. Het plan richt zich qua bebouwing op de instandhouding en verbetering van de huidige toestand.

2. FUNCTIESTRUCTUUR

2.1 Wonen en aan huis gebonden beroepen

De woonfunctie is binnen deze bestemming de hoofdfunctie. Aan huis gebonden beroepen zijn toegestaan als ondergeschikte functie van de hoofdfunctie. Ook lichte bedrijfsmatige activiteiten welke passen binnen een woonomgeving, zoals ambachtelijke bedrijvigheid, zijn als ondergeschikte functie toegestaan, zie onder 2.3.

2.2 Detailhandel

De bestaande detailhandelsvestigingen binnen deze bestemming worden geacht aan het plan te voldoen en mogen slechts in beperkte mate uitbreiden. Hieronder wordt verstaan een uitbreiding van het gebruik met maximaal 10% van het huidige oppervlak. Ook de bebouwing mag met 10% van de huidige oppervlakte worden uitgebreid, tenzij dit in strijd is met de in deze voorschriften opgenomen bebouwingsvoorschriften. Indien deze uitbreiding echter tot gevolg heeft dat minder dan 10 m² uitgebreid kan worden, dan **mag** uitgebreid worden met maximaal 10 m², mits geen strijdigheid ontstaat met de bebouwingsvoorschriften.

De bestaande situatie is weergegeven op de inventarisatiekaart.

2.3 Consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijven

Binnen deze bestemming is geen nieuwvestiging van bedrijven toegestaan. Nieuwvestiging van consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijven is uitsluitend toegestaan middels vrijstelling ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals nader bepaald in lid D onder 2 van dit artikel. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid moeten in ieder geval de volgende aspecten worden afgewogen:

- uitsluitend bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toelaatbaar, met inachtnaam van de daarbij behorende afstanden;
- er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefklimaat van de omgeving;
- er mogen geen extra verkeersmaatregelen of parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;
- er mag geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaan, met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte nevenactiviteit.

Bij de bepaling van de toelaatbaarheid van nieuwe bedrijfsactiviteiten in milieuhygiënisch opzicht wordt een Staat van bedrijfsactiviteiten (zie bijlage bij de voorschriften) gehanteerd. De opgenomen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn via vrijstelling toelaatbaar, mits de daarbij behorende afstanden in acht worden genomen.

Bedrijvigheid welke niet voorkomt in genoemde staat of welke is genoemd onder een milieucategorie die niet is toegestaan, is eveneens na vrijstelling toelaatbaar, indien wordt voldaan aan de daarbij gestelde voorwaarden.

2.4 Bedrijven

De niet nader op de plankaart aangeduide bestaande bedrijven binnen deze bestemming worden geacht aan het plan te voldoen en mogen slechts in beperkte mate uitbreiden. Hieronder wordt verstaan een uitbreiding van het gebruik met maximaal 10% van het huidige oppervlak. Ook de bebouwing mag met 10% van het huidige oppervlak worden uitgebreid, tenzij dit in strijd is met de in deze voorschriften opgenomen bebouwingsvoorschriften.

De bestaande situatie is weergegeven op de inventarisatiekaart.

De op de plankaart aangeduide "Bestaande Bedrijven" (BB) komen voor wat betreft de aard en schaal van bedrijfsactiviteiten niet overeen met de in dit plan voorgestelde zonering.

Daar van overheidswege geen activiteiten worden ondernomen tot verplaatsing van deze bedrijven en voor een dergelijke verplaatsing geen financiële middelen gereserveerd zijn, mogen deze bedrijven worden gehandhaafd. Substantiële uitbreiding is om ruimtelijke en milieuhygiënische motieven niet aanvaardbaar. Wanneer het bestaande bedrijf is opgehouden te bestaan zal ernaar worden gestreefd dat slechts in de omgeving inpasbare (plaatselijke) bedrijvigheid zal terugkeren. Gelet hierop kunnen deze bedrijven in hun huidige omvang blijven bestaan, waarbij tevens beperkte uitbreiding mogelijk is. Hieronder wordt verstaan een uitbreiding van de bestaande bedrijfsactiviteiten met 10%. Ook het bebouwingsoppervlak mag ten behoeve van de bestaande bedrijfsactiviteiten met 10% worden uitgebreid, tenzij dit in strijd is met de in deze voorschriften opgenomen bebouwingsvoorschriften.

Indien de uitbreiding betrekking heeft op bedrijfsactiviteiten die volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse inpasbaar zijn, geldt de beperking van 10% niet en zijn de bebouwingsvoorschriften onverkort van toepassing. De bestaande situatie is weergegeven op de inventarisatiekaart.

2.5 Geluidniveaukaart

Aan het bestemmingsplan is een conceptgeluidniveaukaart toegevoegd waarop 50 dB(A) en 55 dB(A) contouren zijn weergegeven. Ingevolge de op 1 maart 1993 gewijzigde Wet geluidhinder is het voor een gemeente mogelijk een gebiedsgewijze ontheffing te vragen aan Gedeputeerde Staten. Na het verkrijgen van deze ontheffing wordt het mogelijk om woningbouw te realiseren in situaties tot 55 dB(A), zonder het volgen van een zogeheten "hogere waarde procedure". Voor het verkrijgen van de gebiedsgewijze ontheffing is evenwel een door de gemeenteraad vastgestelde geluidniveaukaart nodig.

Totdat de gebiedsgewijze ontheffing is verleend moet voor nieuwbouw van woningen binnen de op de conceptgeluidniveaukaart aangegeven contouren per locatie een verzoek hogere grenswaarde bij Gedeputeerde Staten gedaan worden. Bij een hogere geluidsbelasting dan 55 dB(A) is een zo gunstig mogelijke akoestische indeling vereist.

B. BEBOUWING

1. BEBOUWINGSGRENZEN

Bebouwingsgrenzen I en II zoals aangeduid op de plankaart mogen naar de wegzijde toe niet door bouwwerken worden overschreden.

Overschrijding van bebouwingsgrens I is uitsluitend toegestaan indien dit uit verkeerskundig oogpunt niet onaanvaardbaar is, en wel met:

1. ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers, luifels en balkons, mits de diepte niet meer bedraagt dan 1,50 m uit de gevel en de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt;
2. terrassen al dan niet overdekt, welke uitsluitend mogen grenzen aan horecadoeleinden, waarbij de hoogte van de overkapping niet meer dan 3 m mag bedragen.

2. HOOFDGEBOUWEN

- a. De diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 12 m.
- b. De voorgevel van een hoofdgebouw moet worden gesitueerd in bebouwingsgrens I of op een afstand van maximaal 3 m daarachter.
- c. Voor de op de plankaart aangeduide bebouwingstypen dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens te bedragen:
 1. open bebouwing: aan beide zijden 2,5 m;
 2. half open bebouwing: aan één zijde 2,5 m;
 3. gesloten bebouwing: bij eindwoningen aan één zijde 2,5 m.
- d. De goothoogte, zoals aangeduid op de plankaart, mag niet worden overschreden.

- e. De dakhelling is 0° (plat dak) of mag variëren tussen 35° en 60°;
- f. Het gezamenlijke bebouwingspercentage (van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen) mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 75%.

3. AAN- EN BIJGEBOUWEN

- a. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en bijgebouwen mag niet meer dan 120 m² mag bedragen, met inachtnaam van het gestelde in lid B.2.f.
- b. De goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.
- c. De dakhelling mag variëren tussen 0° en 60°.

4. BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke maximaal 2 meter hoog mogen zijn.

5. WOONWAGENSTANDPLAATSEN

Binnen de zone "woonwagenstandplaatsen" gelden de volgende bouwvoorschriften:

- er mogen niet meer dan 15 standplaatsen worden opgericht, met een oppervlakte van ten minste 175 m² per standplaats;
- het totale bebouwde oppervlak van woonwagens en bijgebouwen mag per standplaats niet meer dan 60% bedragen;
- het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen mag niet meer dan 25 m² bedragen;
- de goothoogte van bijgebouwen bij de woonwagens mag niet meer dan 3 meter bedragen.

C/D. GEBRUIK VAN GROND EN OPSTALLEN

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming zoals nader is aangegeven in het navolgende schema toegelaten functies:

	Wonen
Detailhandel	-
Consumentverzorgend ambacht en dienstverlening	-/*
Kleinschalige ambachtelijke bedrijven	-/*
Wonen	+

- + Nieuwvestiging als hoofdfunctie toegestaan
- Bestaande hoofdfunctie toegestaan, geen nieuwvestiging toegestaan
- * Nieuwvestiging uitsluitend middels vrijstelling toegestaan

E. VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID EX ARTIKEL 15 VAN DE WET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B van dit artikel ten aanzien van het overschrijden van de bebouwingsgrens naar de wegzijde, met dien verstande dat:
 - de vrijstelling alleen betrekking heeft op bijgebouwen en erf- en terreinafscheidingen;
 - in het geval van een bijgebouw het slechts om de realisering van één bijgebouw met een maximale omvang van 12 m² mag gaan;
 - de 3 meter-lijn in de richting van de voorgevel van het hoofdgebouw niet mag worden overschreden;
 - de hoogte niet meer bedraagt dan 2 meter;
 - bij het verlenen van de vrijstelling de verkeersveiligheid in acht wordt genomen;
 - bij het verlenen van de vrijstelling de stedenbouwkundige structuur ter plaatse in acht wordt genomen;
 - geen belangen van derden onevenredig worden geschaad.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen van dit artikel ten aanzien van het toelaten van consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijfjes, met dien verstande dat:
 - uitsluitend bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn, met inachtnaam van de daarbij behorende afstanden;
 - geen afbreuk mag worden gedaan aan het woon- en leefklimaat van de omgeving;
 - er geen extra verkeersmaatregelen of parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;
 - er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte nevenactiviteit.

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde

Dhr. C.A.W. Vaessen
Erven A.G.J. Vaessen
Broekstraat 65 A 2
5993 BB Maasbree

Wilhelminaplein 1
5981 CC Panningen
T (077) 306 66 66
E info@peelenmaas.nl
www.peelenmaas.nl

Datum maandag 19 januari 2015

Contactpersoon
J.M. Vestjens

Zaak 1894/2012/
Document 1894/2015/
Uw kenmerk
Onderwerp Bouwkavel Boschlaan
Bijlage(n)

Geachte heer Vaessen,

Op verzoek van mevrouw M. Peeters, schrijf ik u deze brief waarin wordt ingegaan op de wijze waarop de vervallen bouwkavel aan de Boschlaan te Maasbree wordt opgenomen in het veegplan voor de kern Maasbree dan wel op welke wijze voor deze locatie een vergunning kan worden verleend. Een potentiële koper wenst uiteraard de zekerheid dat op het perceel daadwerkelijk gebouwd kan worden. Deze zekerheid kan pas worden gegeven indien voor het betreffende perceel een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend dan wel dat een partiële herziening van het bestemmingsplan is vastgesteld en hiertegen geen beroep wordt ingesteld.

Bestemmingsplan

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kern Maasbree is de bouwkavel, gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Peel en Maas, sectie K nr. 2854 (Boschlaan Maasbree) per abuis komen te vervallen. Deze vergissing zal worden gecorrigeerd bij de vaststelling van het zogenaamde veegplan voor de kern Maasbree. Op dit moment kan ik helaas niet aangeven wanneer dit plan door de gemeenteraad zal worden vastgesteld.

Omgevingsvergunning

Als een koper van het perceel op kortere termijn zekerheid wil hebben, dan bestaat de mogelijkheid om hiertoe een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Deze aanvraag zal dan ter inzage worden gelegd waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om hiertegen zienswijzen in te dienen. Indien geen zienswijzen wordt ingediend en er wordt besloten tot verlening van de omgevingsvergunning, dan ontstaat voor het betreffende bouwplan een rechtsgeldige bouwtitel.

Nadere informatie

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Koos Vestjens van team Omgevingsontwikkeling. E-mailadres: koos.vestjens@peelenmaas.nl of telefoonnummer: 077-306 66 66.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Peel en Maas,
Namens deze,



F.W.T. Krause
Teammanager Omgevingsontwikkeling

BODEMGESCHIKTHEIDSVERKLARING

Datum : 26 mei 2015
Locatie : Boschlaan 3 te Maasbree
Kadastraal bekend : Gemeente Peel en Maas, MBE00 sectie K, nummer 2854
Situatieschets : Zie bijlage 1

Aanleiding voor het afgeven van deze bodemgeschiktheidsverklaring is de voorgenomen bouw van een woning op dit perceel.

Burgemeester en wethouders verklaren dat de bodem minimaal op verontreiniging is onderzocht op een wijze zoals die staat aangegeven in de NEN 5740.

- A. Met betrekking tot de omschreven locatie heeft het volgende bodemonderzoek plaatsgevonden:
- verkennend bodemonderzoek door HMB B.V., rapportnummer 15229502A, d.d. 22 mei 2015.

Uit het verkennend onderzoek blijkt dat in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan cadmium is aangetoond. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde 2000, maar ligt beneden de maximale waarde voor de klasse wonen uit het Besluit Bodemkwaliteit. In de ondergrond van de onderzochte locatie zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

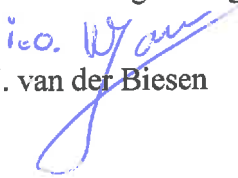
Het grondwater ter plaatse is matig verontreinigd met barium en licht verontreinigd met cadmium en zink. In de bovenliggende ondergrond van de omschreven locatie worden zware metalen niet in verhoogde gehalten aangetoond. Derhalve moet de oorzaak in regionale omstandigheden gezocht worden.

- B. Na uitvoering van de onder A beschreven bodemonderzoeken kan gesteld worden dat:
- de boven- en ondergrond van de omschreven locatie voldoen aan de achtergrondwaarden 2000, dan wel aan de maximale waarden voor de klasse wonen uit het Besluit Bodemkwaliteit;
 - de verhoogde gehalten in het grondwater geen aanleiding vormen voor een nader grondwateronderzoek;
 - de aanwezigheid van zware metalen in verhoogde concentraties in het (freatisch) grondwater dit minder geschikt maakt om het op te pompen en te gebruiken voor het besproeien van consumptiegewassen, het drinken van vee of de menselijke consumptie;
 - de bodem geschikt is voor de voorgenomen bouw van een woning.

Deze verklaring bestaat uit 1 pagina, 1 situatieschets en de algemene voorwaarden. Deze verklaring is geldig tot 22 mei 2020.

Namens het college van burgemeester en wethouders van Peel en Maas,

Teammanager Vergunningen, toezicht en handhaving,


J. van der Biesen



5

3

4

1

2

Boschlaan

LEGENDA



Peilbuis



Boring tot 2,0 m-mv



Boring tot 0,5 m-mv

25

Huisnummer



Onderzoekslocatie



Bebouwing (buitenmuur)



Perceelsgrens (Kadaster)

Locatie:

Boschlaan (ong.) te Maasbree

Type:

Verkennd bodemonderzoek

Omschrijving:

Situatietekening met boorpunten

Projectnr:

15229502A

Bestandsnaam:

tek01 15229502A

Formaat:

A4

Getekend:

DG

Datum:

30-4-2015

Tekeningnr:

1

Schaal:

1:250

0 2,5m

12,5m

HMB B.V.

Bezoekadres:

Vollaweg 8
5993 SE Maasbree
077 - 465 28 08
info@hmbgroep.nl
www.hmbgroep.nl

Telefoon:

E-mail:

Internet:



ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE BODEMGESCHIKTHEIDSVERKLARING

Deze verklaring wordt afgegeven door het college van burgemeester en wethouders bij:

1. ruimtelijke plannen waarbij een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is en in dit kader een bodemonderzoek is uitgevoerd;
2. bouwaanvragen, waarbij in het kader van de Bouwverordening/indieningsvereisten aanvraag omgevingsvergunning een bodemonderzoek bijgevoegd moet zijn;
3. grondtransacties, waarbij de Gemeente is betrokken en in dit kader een bodemonderzoek is uitgevoerd.

Voorwaarde hierbij is dat een bodemonderzoek is verricht. Dit bodemonderzoek dient ten genoegen van de gemeente te zijn uitgevoerd.

Indien in een eerder stadium bodemonderzoek is verricht, beoordeelt de gemeente of de resultaten van het onderzoek nog geldingskracht hebben en toepasbaar zijn voor de af te geven bodemgeschiktheidsverklaring. In principe (o.a. afhankelijk van het gebruik van de locatie) is een bodemonderzoek circa 5 jaar geldig.

De bodemgeschiktheidsverklaring wordt alleen verleend onder de volgende voorwaarden:

- elke wijziging in de bestemming en/of het gebruik van grond en opstallen leidt ertoe dat deze verklaring komt te vervallen;
- burgemeester en wethouders kunnen, nadat de bodemgeschiktheidsverklaring is afgegeven, deze intrekken als blijkt dat de gegevens die gebruikt werden bij de aangifte van deze verklaring niet meer op de situatie ter plaatse van toepassing zijn;
- indien werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer elders worden toegepast. De regels van het Besluit Bodemkwaliteit zijn hierop van toepassing;
- als de gemeente niet de opdrachtgever van het bodemonderzoek is, dient het rapport van het bodemonderzoek en een overzicht van de verrichte werkzaamheden bij de gemeente aanwezig te zijn. Dit bodemonderzoek en een overzicht van de verrichte werkzaamheden zijn ook voor derden tenminste tot aan het vervallen van deze bodemgeschiktheidsverklaring openbaar;
- het niet uit te sluiten restrisico, te weten de aanwezigheid van een niet ten tijde van de genoemde bodemonderzoeken blijvende verontreiniging, komt niet voor rekening van de gemeente.



LEGENDA

Plangebied



Plangebied

Besluitgebied



Omgevingsvergunning "bouw woning Boschlaan 3 Maasbree"

Omgevingsvergunning "Bouw woning Boschlaan 3 Maasbree"

Gemeente Peel en Maas

idn: NL.IMRO.1894.OMG0054.ON01

status: ontwerp

schaal: 1:1.000

statut: 17-03-2015

formaat: A4

kaartblad: 1 van 1

