

## Azaleastraat 15, 8471 KA Wolvega

### VRAGEN

Voor de bij mij in behandeling zijnde transactie zou ik graag informatie willen ontvangen over de volgende zaken:

1. Welk bestemmingsplan is van toepassing op het registergoed (graag ontvang ik een kopie van het plan, indien mogelijk met een plankaart);
2. Welk gebruik is toegestaan (gebruiksverordening);
3. Geldt er een voorbereidingsbesluit ex artikel 3.7 Wet op de Ruimtelijke Ordening?
4. Is er met betrekking tot dit registergoed een huisvestingsverordening van toepassing?
5. zijn er met betrekking tot dit registergoed aanschrijvingen als bedoeld in de Woningwet of anderszins uitgegaan?
6. Is er bij de gemeente bekend of er sprake is van bodemverontreiniging (o.a. ondergrondse tanks)?
7. Heeft de gemeente een besluit genomen (of bestaat er een voornemen) krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten met betrekking tot dit registergoed?
8. Zijn er ten aanzien van het onderhavige registergoed besluiten genomen als bedoeld in artikel 2 Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen onroerende zaken, welke (nog) niet zijn ingeschreven in de kadastrale registratie (Voor de goede orde verwijs ik in dit verband nog naar de artikelen 9 en 17 van de WKPB).
9. Welke vergunningen met betrekking tot het registergoed/object zijn afgegeven en onder welke voorwaarden kan een koper deze vergunningen overnemen?

### ANTWOORDEN

1. De volgende bestemmingsplannen zijn van toepassing op de Azaleastraat 15, 8471 KA Wolvega (hierna: het registergoed):
  - a. Bestemmingsplan Wolvega, vastgesteld op 19 september 2011;
  - b. Facetbestemmingsplan kernen Weststellingwerf, vastgesteld op 17 september 2012.De gemeente heeft voornoemde bestemmingsplannen en bijbehorende plankaart gepubliceerd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/>, via de deze link kan u de door u opgevraagde informatie raadplegen.
2. De enkelbestemming 'Woongebied' is van kracht op het registergoed. Artikel 18.1 van het Bestemmingsplan Wolvega luidt als volgt:

#### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
  1. een aan huis verbonden beroep;
  2. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten voor zover bestaand;
- b. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf", tevens de bestaande bedrijfsvestiging;
- d. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel", tevens de bestaande detailhandelsvestiging;
- e. ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening", tevens dienstverlenende bedrijven;
- f. ter plaatse van de aanduiding "garage", tevens garageboxen;
- g. ter plaatse van de aanduiding "horeca", tevens de bestaande horecavestiging,

met daaraan ondergeschikt:

- h. tuinen erven en binnenterreinen;
- i. woonstraten, voet- en fietspaden en op- en inritten;
- j. groenvoorzieningen;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. speelvoorzieningen;
- m. water;
- n. gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen,

met daarbij behorende:

o. bouwwerken geen gebouw zijnde.

In de artikelen 18.4 en 18.5 van het Bestemmingsplan Wolvega zijn de gebruiksregels en de binnenplanse afwijkingsregels van de gebruiksregels opgenomen. Deze artikelen luiden als volgt:

#### 18.4 Specifieke gebruiksregels

18.4.1. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval het volgende gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten, anders dan een aan huis verbonden beroep, tenzij het betreft bestaande kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van bijgebouwen voor bed&breakfast.

#### 18.5 Afwijken van de gebruiksregels

18.5.1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 18.4.1 sub a en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

18.5.2. De in 18.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de stedenbouwkundige situatie, onder meer gevormd door het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Tevens ligt gedeeltelijk op het registergoed de aanduiding 'Bouwvlak'. Op de plankaart van het Bestemmingsplan Wolvega kan u zien hoe deze aanduiding op het registergoed ligt.

Het Facetbestemmingsplan kernen Weststellingwerf bevat in aanvulling op het Bestemmingsplan Wolvega zijn in de artikelen 3.2.2 en 3.2.3 de volgende gebruiksregels en de binnenplanse afwijkingsregels van de gebruiksregels opgenomen. Deze artikelen luiden als volgt:

#### 3.2.2 gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval **niet** gerekend:

- a. het gebruiken van bouwwerken en gronden, waarop krachtens de bestemmingsregels gebouwen mogen worden gebouwd, ten behoeve van passieve, actieve en fotovoltaïsche zonne-energie;
- b. kleinschalige opwekking van andere vormen van duurzame energie;
- c. het gebruiken van een aan-, of uitbouw bij een woning ten dienste van bewoning door een persoon die vanwege zijn gezondheidstoestand is aangewezen op de niet bedrijfsmatige zorg van een bewoner van de woning;
- d. (bedrijfsmatige) zorgdienstverlening ten behoeve van bewoners van een woning.

#### 3.2.3 afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels onder 3.2.2, onder a en toestaan dat bouwwerken en gronden, waarop krachtens de bestemmingsregels **geen** gebouwen mogen worden gebouwd, worden gebruikt ten behoeve van passieve, actieve en fotovoltaïsche zonne-energie, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>d. de sociale veiligheid;</li><li>e. de milieusituatie;</li><li>f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.</li></ul> |
|--|

3. Het voorbereidingsbesluit 'Vorbereidingsbesluit hyperscale datacenters' vastgesteld op 16 februari 2022 is van kracht op het registergoed.
4. Op het registergoed is geen huisvestingsverordening in de zin van artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 van toepassing.
5. Uw vraag is te algemeen van aard. U dient nader te specificeren omtrent welke wet- en regelgeving en bepalingen uw informatie wil.
6. In 1993 heeft een indicatief bodemonderzoek op wijkniveau plaatsgevonden. Dit onderzoek is door onderzoeksbureau Oranjewoud uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat licht verhoogde gehalten aan PAK en zink zijn aangetoond. Op het registergoed kan de bodemkwaliteit beter zijn, of als tussentijds bijvoorbeeld verontreinigde grond is aangebracht, slechter. Als u de actuele bodemkwaliteit zeker wil weten dient u een bodemonderzoek te laten uitvoeren.
7. Er zijn geen besluiten in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten genomen of in voorbereiding die van toepassing zijn op het registergoed.
8. Er zijn geen besluiten in de zin van de Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen onroerende zaken genomen of in voorbereiding die van toepassing zijn op het registergoed.
9. In 1994 is de bouwvergunning voor het oprichten van de woning afgegeven, in 2003 is een bouwvergunning afgegeven voor het gedeeltelijk veranderen/vergroten van de woning. Voorts zijn er geen omgevingsvergunningen afgegeven die betrekking hebben op dit perceel.