

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pagina</b>
<b>1. INLEIDENDE REGELS</b>	<b>3</b>
Artikel 1 - Begrippen	3
Artikel 2 - Wijze van meten	7
<b>2. BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>9</b>
Artikel 3 - Groen	9
Artikel 4 - Verkeer	10
Artikel 5 - Wonen	11
Artikel 6 - Leiding - Water	16
Artikel 7- Waarde - Ecologie	18
<b>3. ALGEMENE REGELS</b>	<b>21</b>
Artikel 8 - Anti-dubbeltelbepaling	21
Artikel 9 - Algemene bouwregels	22
Artikel 10 - Algemene ontheffingsregels	24
Artikel 11 - Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 12 - Algemene procedureregels	27
<b>4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>29</b>
Artikel 13 - Overgangsrecht	29
Artikel 14 - Slotregel	31



# 1. INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 - Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. het plan:  
het bestemmingsplan "Vlakwater 2009" van de gemeente Venray;
2. bestemmingsplan:  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0984.BPVlakwater2009-va01 met de bijbehorende regels;
3. aanduiding:  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
4. aanduidingsgrens:  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
5. aan-huis-gebonden bedrijf:  
het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis gebonden beroep, gericht op consumentenverzorging geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat deze in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend en de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd;
6. aan-huis-gebonden beroep:  
het aan huis uitoefenen van een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief of daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang binnen de woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
7. aanlegvergunning  
een vergunning als bedoeld in artikel 3.3. van de Wet ruimtelijke ordening;
8. bebouwing:  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
9. bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel of bouwvlak dat ten hoogste mag worden bebouwd;

10. **bestaand:**

aanwezig c.q. in aanbouw op het tijdstip van ter visie legging van het ontwerp-plan, tenzij anders is bepaald;

11. **bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

12. **bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

13. **bijgebouw:**

een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, al dan niet door verankering van vloer, dak of mu(u)r(en) en/of door gebruikmaking van dezelfde constructiemu(u)r(en), dat in zijn afmetingen en verschijningsvorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, zoals serres, aan- en uitbouwen, garages en schuren e.d.

14. **bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

15. **bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

16. **bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;

17. **bouwperceelsgrens:**

de grens van een bouwperceel;

18. **bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

19. **bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

20. carport:

een overkapping van lichte constructie, kennelijk slechts bestemd om te dienen als overdekte stalling voor een motorrijtuig, dat geen tot de constructie behorende wanden heeft;

21. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, zulks met uitzondering van horecabedrijven;

22. erotisch getint bedrijf:

een bedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van handelingen, voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens het daarbij behorende bedrijfsmatig verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken ten behoeve van het verbruik ter plaatse: onder dit begrip vallen tevens een seksclub, seksbioscoop en seksautomatenhal;

23. garage:

bijgebouw, kennelijk slechts bedoeld voor de stalling van een motorrijtuig;

24. gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

25. gevellijn:

de als zodanig aangegeven lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd;

26. horecabedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, zoals een café, restaurant, disco. Zulks met uitzondering van erotisch getinte bedrijven;

27. peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

28. vrijstaand bijgebouw:

een bijgebouw dat qua constructie en visueel vrij staat van het hoofdgebouw of daarmee slechts verbonden is door een tuinmuur, haag of andere tuinafscheiding;

29. vrijstaande woning

een woning, die als zodanig niet aan een andere woning is aangebouwd;

30. woning:

een gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden, tenzij het gestapelde woningen betreft ingeval waarvan het een gedeelte van een gebouw betreft.

## Artikel 2 - Wijze van meten

2.1. Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens:  
de kortste afstand tussen de zijdelingse grenzen en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;
- b. afstand van een bouwwerk tot de perceelsgrens:  
tussen de grens van het perceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- c. bebouwd oppervlak van een bouwperceel, een bouwvlak of een ander terrein:  
de oppervlakten van alle op een bouwperceel/bouwvlak of een ander terrein gelegen bouwwerken tezamen;
- d. bouwdiepte van een ondergronds bouwwerk:  
verticaal vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van) het bouwwerk;
- e. breedte van een bouwperceel:
  - tussen de twee zijdelingse bouwperceelsgrenzen, gemeten in de naar de weg gekeerde bouwgrens dan wel op een afstand van 10 meter uit de bouwperceelsgrens aan de zijde van een weg indien geen bouwgrens is aangeduid;
  - tussen de snijpunten van de zijdelingse grenzen van een bouwperceel met de voorgevelrooilijn;
- f. de dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- g. de goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- h. de inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakpellen;
- i. lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:  
horizontaal buitenwerks tussen de hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

- j. de bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
  - k. de oppervlakte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- 2.2. De in deze regels gegeven bepalingen voor plaatsing, afstand en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, pilasters, schoorstenen, lichtkoepelels, antennes, dakopbouwen, plinten, dorpels, stoeptreden en soortgelijke bouwdelen.
- 2.3. Bij bouwwerken zonder gevelvlakken dient de denkbeeldige lijn tussen de rand van het dakvlak en het peil als zodanig aangemerkt te worden.
- 2.4. Bij het bepalen van de afstand tot of vanaf een op de verbeelding aangegeven lijn, dient gemeten te worden tot respectievelijk vanuit het hart van die lijn.



## 2. BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 - Groen

#### 3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen en groenstroken;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' voor een ontsluiting in de vorm van een inrit;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – ontsluiting vrachtwagens' voor een halfverharde ontsluitingsvoorziening voor vrachtwagens;

met de daarbij behorende:

- d. bermen en beplanting;
- e. paden;
- f. waterlopen en waterpartijen alsmede ondergrondse en/of bovengrondse infiltratievoorzieningen;
- g. kunstwerken;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. speelvoorzieningen.

#### 3.2. Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ten behoeve van speelvoorzieningen en voorzieningen van algemeen nut worden opgericht;
- b. de hoogte mag niet meer dan 3,2 meter bedragen;
- c. de maximale oppervlakte ten behoeve van speelvoorzieningen bedraagt 3 m<sup>2</sup>.

3.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- b. ze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen.

## Artikel 4 - Verkeer

### 4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bewegend en stilstaand verkeer;

met de daarbij behorende:

- b. verhardingen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, evenmin zijnde verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- f. ondergrondse en/of bovengrondse infiltratievoorzieningen;
- g. kunstwerken;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. bijbehorende voorzieningen.

### 4.2. Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- b. ze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen.

## Artikel 5 - Wonen

### 5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep;

met de daarbij behorende:

- c. bijgebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. tuinen en erven;
- f. ondergrondse en/of bovengrondse infiltratievoorzieningen;
- g. bijbehorende voorzieningen.

### 5.2. Bouwregels

5.2.1. Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen maximaal 27 woningen gerealiseerd worden, waarbij niet meer woningen mogen worden opgericht dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven per bestemmingsvlak;
- b. de woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- c. er mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gerealiseerd;
- d. er mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden opgericht;
- e. de voorgevel van de woningen dienen in, dan wel tot maximaal 3 meter achter de aangegeven gevellijn te worden opgericht;
- f. de minimale breedte van een bouwperceel bedraagt 24 meter;
- g. de goothoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- h. de bouwhoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- i. de afdekking van de woningen geschiedt door middel van een kap, met een helling van minimaal 25° en maximaal 50°;
- j. de inhoud bedraagt per woning ten minste 500 m<sup>3</sup>;
- k. de diepte van de woningen mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- l. de zijgevel wordt tenminste 6 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens geplaatst;

- m. voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf of op nabijgelegen gronden en eventuele bestaande parkeergelegenheid niet nadelig beïnvloed wordt.

5.2.2. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. ze worden geplaatst minimaal 6 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2 meter, met uitzondering van de kavels die aan de 10 meter brede dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' grenzen, waar de bijgebouwen in de aan die zijde grenzende bouwgrens mogen worden gebouwd;
- d. tegen de achtergevel van het hoofdgebouw mag/mogen (een) bijgebouw(en) worden gebouwd over de volledige breedte van die achtergevel. De oppervlakte van dit/deze bijgebouw(en) telt, voor zover niet dieper dan 4 meter, niet mee bij de berekening van de oppervlakte als bedoeld onder e.;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van carports blijft bij de berekening van die oppervlakte buiten beschouwing;
- f. de gezamenlijke oppervlakte als bedoeld in 5.2.2.e. mag worden verhoogd tot maximaal 70 m<sup>2</sup>, mits het achtererf, ook na de bouw van de bijgebouwen als bedoeld in 5.2.2.d. en carports, voor niet meer dan 40% wordt bebouwd;
- g. de goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- i. de afdekking van bijgebouwen geschiedt door middel van een kap dan wel een platte afdekking.

5.2.3. Voor het bouwen van gebouwen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens gelden in afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.1. onder b en 5.2.2. onder a de volgende bepalingen:

- a. uitgezonderd het bepaalde in artikel 3.6 mogen uitsluitend ondergeschikte bouwdelen van hoofdgebouwen, zoals erkers, ingangspartijen en hiermee gelijk te stellen bouwdelen, worden gebouwd;
- b. de diepte mag maximaal 1 meter bedragen;

- c. de breedte mag maximaal 50% bedragen van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waaraan het bouwdeel wordt gebouwd;
  - d. de hoogte mag maximaal 3 meter bedragen.
- 5.2.4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. ze worden geplaatst in het bouwvlak, met uitzondering van erfafscheidingen en vlaggenmasten, welke ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd, mits het gestelde in 5.2.4.b. in acht wordt genomen;
  - b. de hoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van:
    - erfafscheidingen, waarvan de hoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter en voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
    - vlaggenmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen;
  - c. ze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen.
- 5.2.5. Voor het bouwen van carports gelden in afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.1. onder en 5.2.4. de volgende bepalingen:
- a. carports mogen zowel worden gebouwd binnen het bouwvlak als voor de naar de weg gekeerde bouwgrens;
  - b. de oppervlakte mag maximaal 20 m<sup>2</sup> bedragen;
  - c. de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
  - d. indien de carport wordt gebouwd voor de naar de weg gekeerde bouwgrens, dient deze met minimaal één zijde of een deel daarvan tegen de zijgevel van het hoofdgebouw of aan een voorgevel of zijgevel van een bijgebouw te worden gebouwd;
  - e. in afwijking van het bepaalde onder d mag een carport bij aanwezigheid van een vrijstaand bijgebouw op het voorerf, uitsluitend aan de zijde van dat bijgebouw worden gebouwd;
  - f. carports mogen maximaal 2,50 meter voor de voorgevelrooilijn van een woning uitsteken.

5.3. **Gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik voor:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het bijgebouwen betreft;
- b. het beoefenen van een aan huis gebonden bedrijf.

#### 5.4. **Ontheffingen**

Burgemeester en Wethouders kunnen, nadat de procedure genoemd in artikel 12 is gevolgd, ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. 5.2.1.h:  
voor het toestaan van een grotere bouwhoogte tot maximaal 12 meter ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone – ontheffingsgebied 1', met dien verstande dat:
  - 1. de maximale goothoogte ten allen tijde 6 meter bedraagt;
  - 2. de grotere bouwhoogte stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
  - 3. het doel en de uitgangspunten van het plan niet onevenredig worden aangetast;
  - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.
  
- b. 5.2.2.e:  
voor een grotere oppervlakte ten behoeve van het bouwen van praktijkruimten en kantoren voor beoefenaars van aan-huis-gebonden beroepen zoals medici, notarissen, accountants en advocaten, met dien verstande dat:
  - 1) de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 55 m<sup>2</sup> per woning;
  - 2) de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
  - 3) deze praktijkruimten naar aard en functie toelaatbaar zijn in een woonomgeving en wonen ter plaatse de hoofdfunctie zal blijven;
  - 4) de zijgevel wordt ten minste 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens geplaatst;
  - 5) gezorgd dient te worden voor voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein;
  - 6) indien tengevolge van deze ontheffing een aantasting te verwachten is van de kwaliteit van het aangrenzende woonmilieu geen ontheffing wordt verleend;
  - 7) ten minste 60% van het bouwperceel onbebouwd moet blijven.

- c. 5.3. onder b:  
voor het uitoefenen van een aan huis gebonden bedrijf,  
mits de onderhavige voorwaarden in acht worden genomen:
- 1) de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;
  - 2) het woonmilieu niet onevenredig wordt aangetast;
  - 3) de parkeerbalans en de verkeersafwikkeling in de omgeving niet onevenredig worden benadeeld;
  - 4) detailhandel slechts plaatsvindt voor zover deze beperkt blijft tot een verkoop in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf;
  - 5) maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning inclusief de daarbij behorende bijgebouwen tot een maximum van 40 m<sup>2</sup> als zodanig wordt gebruikt.

## Artikel 6 - Leiding - Water

### 6.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor waterleiding ter plaatse van de figuur 'leiding water'.

### 6.2. Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de bestemming 'Leiding - Water'.

### 6.3. Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

### 6.4. Ontheffingen

Burgemeester en Wethouders kunnen, nadat de procedure genoemd in artikel 12 is gevolgd, ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.3. en toestaan dat in de andere voorkomende bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

### 6.5. Aanlegvergunning

6.5.1. Het is verboden op of in de gronden met de figuur 'leiding water' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;



- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

6.5.2. Het verbod als bedoeld in 6.5.1. is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.5.3. De werken of werkzaamheden zoals bedoeld in 6.5.1. zijn slechts toelaatbaar mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

## **Artikel 7- Waarde - Ecologie**

### **7.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de op en/of in deze gronden voorkomende ecologische waarden. Er worden geen functies toegestaan binnen de aangewezen gronden, welke licht- en/of geluidsverstoring veroorzaken voor de op en/of in deze gronden voorkomende ecologische waarden.

### **7.2. Voorrangsregeling**

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming en instandhouding van de op en/of in deze gronden voorkomende ecologische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de 'Waarde – Ecologie'.

### **7.3. Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

### **7.4. Aanlegvergunning**

7.4.1. Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'Waarde - Ecologie' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van verhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding meer bedraagt dan 10 m<sup>2</sup>;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- e. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

7.4.2. Het verbod als bedoeld in 7.4.1. is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.4.3. De werken of werkzaamheden zoals bedoeld in 7.4.1. zijn slechts toelaatbaar mits:

- a. het werken en werkzaamheden betreft van ondergeschikte betekenis, dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;
- b. het werken en werkzaamheden betreft die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.



### **3. ALGEMENE REGELS**

#### **Artikel 8 - Anti-dubbeltelbepaling**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## Artikel 9 - Algemene bouwregels

### 9.1. **Ondergronds bouwen**

9.1.1. Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

9.2. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen die ook buiten de bouwvlakken zijn toegestaan;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter onder peil;
- c. bij het berekenen van de blijkens de verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.
- d. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.

### 9.3. **Ontheffing**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. 9.2.a voor het bouwen van ondergrondse gebouwen buiten de bouwvlakken;
- b. 9.2.b voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:
  - de waterhuishouding niet wordt verstoord;
  - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

### 9.4. **Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten**

9.4.1. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

- 9.4.2. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- 9.4.3. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 9.4.1. en 9.4.2. uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.
- 9.5. De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:
- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
  - b. de parkeervoorzieningen;
  - c. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
  - d. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
  - e. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
  - f. de ruimte tussen bouwwerken.

## Artikel 10 - Algemene ontheffingsregels

### 10.1. Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels ontheffing kan worden verleend, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd ontheffing te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, hoogten, dakhellingen, bouwperceelsgrensafstanden en bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10%;
- b. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals, wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakeluisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, (glas)containers, monumenten, kunstwerken, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
  - 1) de oppervlakte per bouwvlak niet meer bedraagt dan 15 m<sup>2</sup>;
  - 2) de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
  - 3) de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10 meter mag bedragen;
  - 4) uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.
- c. het in geringe mate afwijken van een bestemmingsgrens, alsmede de vorm van bouwvlakken, voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
- d. het oprichten van voorzieningen ten dienste van telecommunicatiemiddelen, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan 15 meter voor antennes voor privé-gebruik en niet meer dan 30 meter voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik, uitgezonderd voorzieningen ten dienste van telecommunicatiedoeleinden voor openbare orde en veiligheid en indien het betreft het medegebruik van een antenne door meerdere instellingen in welke gevallen de hoogte maximaal 65 meter boven NAP mag bedragen, mits het woon- en leefklimaat met betrekking tot woningen en andere milieugevoelige objecten niet onevenredig wordt aangetast en uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.



10.2. **Procedure**

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid als bedoeld in 10.1 geldt de procedure zoals vervat in artikel 12.

## **Artikel 11 - Algemene wijzigingsregels**

### **11.1. Algemeen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

### **11.2. Procedure**

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 11.1 geldt de procedure zoals vervat in artikel 12.

## **Artikel 12 - Algemene procedureregels**

- 12.1. Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, die deel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.
- 12.2. Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die deel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.6 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening jo afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.
- 12.3. Bij het verlenen van een aanlegvergunning die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als bedoeld in artikel 3.18 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.



## 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 13 - Overgangsrecht

#### 13.1. Overgangsrecht bouwwerken

- 13.1.1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en afwijking niet wordt vergroot,
- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

- 13.1.2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 13.1.1. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1.1. met maximaal 10%.

- 13.1.3. Het bepaalde in lid 13.1.1. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldend plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 13.2. Overgangsrecht gebruik

- 13.2.1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 13.2.2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, als bedoeld in lid 13.2.1., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 13.2.3. Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2.1., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.2.4. Het bepaalde in lid 13.2.1. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 14 - Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

“Regels bestemmingsplan “Vlakwater 2009” van de gemeente VENRAY”.

Behoort bij het besluit van de raad der gemeente “Venray” d.d. .... tot vaststelling van het bestemmingsplan “Vlakwater”

Mij bekend,

de Griffier.

September 2009

BRO  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen





