

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1 - Begrippen	3
Artikel 2 - Wijze van meten	8
2. BESTEMMINGSREGELS	9
Artikel 3 - Groen	9
Artikel 4 - Verkeer	11
Artikel 5 - Wonen	13
3. ALGEMENE REGELS	19
Artikel 6 - Anti dubbeltelbepaling	19
Artikel 7 - Algemene bouwregels	20
Artikel 8 - Algemene ontheffingsregels	21
Artikel 9 - Algemene wijzigingsregels	22
Artikel 10 - Algemene procedureregels	23
4. OVERGANGS- EN SLOTBEPALING	25
Artikel 11 - Overgangsregels	25
Artikel 12 - Slotregel	27

1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 - Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Achter de Jera te Ysselsteyn" van de gemeente Venray;

1.2 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan "Achter de Jera te Ysselsteyn" van de gemeente Venray, bestaande uit de kaart 211x02953_pk1

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aan huis gebonden beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatige verlenen van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van ambachten respectievelijk prostitutie;

1.5 aan huis gebonden bedrijf:

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huisgebonden beroep, gericht op consumentenverzorging geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd;

1.6 aanduidingsgrens:

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aaneengebouwde woning:

blokken van meer dan twee aan elkaar gebouwde woningen;

1.8 achtererf:

gedeelte van het erf dat aan de achterzijde is gelegen van de achtergevellijn;

1.9 achtergevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak langs de achtergevel van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrens;

1.10 achterperceelsgrens:

de grens welke op de grootste afstand ligt van de naar de weg gekeerde bouw-grens;

1.11 ander bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.12 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.13 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.14 bestaand:

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

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijgebouw:

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

1.19 bouwen:

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

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag:

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

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

1.25 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;

1.26 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;

1.27 detailhandel:

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

1.28 doeleinden van openbaar nut:

kleinschalige nutsvoorzieningen zoals transformatiehuisjes en schakelkastjes, ondergrondse lokale leidingen, tele- en datacommunicatieleidingen, riolering, telefooncellen en wachthuisjes, straatvoorzieningen (o.a. voor afvalstoffen) met een inhoud van maximaal 50 m³ per op te richten bouwwerk en een hoogte van maximaal 3 meter;

1.29 gebouw:

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

1.30 gevellijn:

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

1.31 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.32 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.33 peil:

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.34 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.35 twee-aaneen gebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee-aaneengebouwde woningen;

1.36 voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen;

1.37 wet/wettelijke regelingen:

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d. dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de ter visielegging van het ontwerpplan, tenzij anders is bepaald;

1.38 wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 - Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de bouwperceelgrens:

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.2 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;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grond/vloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 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 plaatste van het bouwwerk;

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 - Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. paden en verhardingen;
 - c. doeleinden van openbaar nut;
 - d. kunstwerken;
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- met daarbij behorende voorzieningen, zoals:
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 15 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale hoogte van lichtmasten bedraagt 12 meter;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 4 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, be-

houdens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 4 - Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
 - b. paden en verhardingen;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. doeleinden van openbaar nut;
 - f. kunstwerken;
 - g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- met daarbij behorende voorzieningen, zoals:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 15 m².

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering bedraagt 12 meter;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 4 meter.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 4.2.1 en 4.2.2 voor het plaatsen van speeltoestellen, mits:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- b. uit onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het betreffende gebruik.
- c. de ontheffing wordt uitsluitend verleend indien de ontheffing stedenbouwkundig aanvaardbaar is

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 5 - Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. uitoefening van een aan huis gebonden beroep;
 - c. paden en verhardingen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. doeleinden van openbaar nut;
 - f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen;
- met daarbij behorende voorzieningen, zoals:
- g. hoofdgebouwen;
 - h. bijgebouwen;
 - i. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - j. tuinen en erven;
 - k. parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ongeacht het bepaalde in artikel 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4 en 5.2.5 dient ten minste 50% van het achtererf onbebouwd en onoverdekt te blijven.

5.2.2 Hoofdgebouwen:

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwvlak mogen niet meer wooneenheden worden gebouwd dan ter plaatse van de aanduiding maximum aantal wooneenheden is aangegeven;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding gevellijn;
- c. gestapelde woningbouw is niet toegestaan;
- d. de diepte van het hoofdgebouw bedraagt:
 - bij twee-aaneengebouwde woningen maximaal 12 meter;
 - bij aaneengebouwde woningen maximaal 10 meter;
 - bij vrijstaande woningen maximaal 12 meter;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 - bij twee-aaneengebouwde woningen minimaal 3 meter aan één zijde;
 - bij vrijstaande woningen minimaal 3 meter aan beide zijden;
- f. de maximale goothoogte bedraagt:
 - bij twee-aaneengebouwde woningen 6 meter;
 - bij aaneengebouwde woningen 4 meter;

- bij vrijstaande woningen 6 meter
- g. de maximale bouwhoogte bedraagt:
 - bij twee-aaneengebouwde woningen 10 meter;
 - bij aaneengebouwde woningen 9 meter;
 - bij vrijstaande woningen 10 meter;
- h. het hoofdgebouw dient te worden voorzien van een schuine kap met een dakhelling van minimaal 30 graden en maximaal 65 graden;
- i. voldoende parkeergelegenheid op eigen erf of op nabijgelegen gronden gewaarborgd dient te zijn en eventuele bestaande parkeergelegenheid niet nadelig beïnvloed wordt.

5.2.3. Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. daar waar sprake is van twee zijerven dient minimaal één zijerf vrij te zijn van bijgebouwen;
- c. bijgebouwen dienen in de perceelgrens te worden gebouwd of op minimaal 1 meter afstand daarvan;
- 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 onder e;
- e. in het bouwvlak zijn bijgebouwen toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m²;
- f. de gezamenlijke oppervlakte als bedoeld onder e mag worden verhoogd tot maximaal 70 m², mits het achtererf ook na de bouw van de bijgebouwen als bedoeld onder d, voor niet meer dan 40% wordt bebouwd;
- g. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 4,5 meter;
- h. de goothoogte van bijgebouwen mag niet hoger zijn dan:
 - voor aangebouwde bijgebouwen: 0,25 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw dan wel 3 meter indien het hoofdgebouw geen tweede bouwlaag heeft;
 - voor vrijstaande bijgebouwen: 3 meter;
- i. bijgebouwen mogen worden voorzien van een kap, welke aangekapt of in de vorm van een zadeldak dient te worden gebouwd, met uitzondering van bijgebouwen behorende bij een hoofdgebouw die met en plat dak worden uitgevoerd;
- j. in afwijking van het bepaalde onder i mag een serre of transparante overkapping met een hellend dak worden uitgevoerd, mits de hoogte minimaal 2,20 meter en maximaal 3 meter bedraagt;
- k. bij een garage dient aan de voorzijde een opstelruimte met een diepte van minimaal 5 meter op eigen terrein vrij te blijven;

- l. bijgebouwen moeten minimaal 2,5 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrans van het bouwvlak worden opgericht;

5.2.4 Carports

Voor het bouwen van carports gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte mag maximaal 20 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- c. indien de carport wordt gebouwd 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 worden gebouwd;
- d. carports moeten minimaal 2,5 meter achter de gevellijn worden opgericht.

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. ze worden geplaatst binnen het bouwvlak, met uitzondering van erfafscheidingen en vlaggenmasten, welke ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd, mits het gestelde onder b in acht wordt genomen;
- b. de hoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van:
 1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte achter de voorgevel en/of het verlengde hiervan niet meer dan 2 meter en voor de voorgevel en/of in het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
 2. 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.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- c. seksinrichtingen;
- d. aan-huis-gebonden bedrijf
- e. aan-huis-gebonden beroep, onder de voorwaarden dat:
 - de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;
 - het woonmilieu niet onevenredig wordt aangetast;
 - de parkeerbalans en verkeersafwikkeling in de directe omgeving niet onevenredig wordt benadeeld;
 - detailhandel slechts is toegestaan voorzover deze beperkt blijft tot een beperkte verkoop in direct verband met het aan huis gebonden beroep;

- maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning inclusief de daarbij behorende bijgebouwen tot een maximum van 40m² als zodanig mag worden gebruikt;
- het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen

5.4 Ontheffing van de gebruiksregels

5.4.1 Aan huis gebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 5.3.d voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

- a. de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;
- b. het woonmilieu niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de parkeerbalans en verkeersafwikkeling in de directe omgeving niet onevenredig worden benadeeld;
- d. detailhandel slechts plaatsvindt voor zover deze beperkt blijft tot een verkoop in direct verband met het aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- e. maximaal 30 % van het vloeroppervlak van de woning inclusief de daarbij behorende bijgebouwen tot een maximum van 40 m² als zodanig wordt gebruikt;
- f. de ontheffing wordt uitsluitend verleend indien de ontheffing stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het maximaal aantal toegestane woon-eenheden te wijzigen, onder de voorwaarden dat:

- a. het woningbouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- b. uit onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor woningbouw;
- c. uit onderzoek blijkt dat er voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
- d. voorafgaand aan nieuwe bouwontwikkelingen een archeologisch onderzoek wordt verricht om eventuele archeologische waarden in kaart te brengen, tenzij de betreffende locatie:
 - op de kaart "indicatieve archeologische waarden" van de provincie Limburg (1999) een lage archeologische verwachtingswaarde kent, dan wel;
 - kleiner is dan 2500 m² en op een afstand van minimaal 50 meter van een archeologische vindplaats is gelegen;
- e. voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
- f. de aanwezige luchtkwaliteit niet in de weg staat aan de nieuwe bestemming;
- g. het bouwvlak niet binnen een hindercirkel van een agrarisch bedrijf ligt;
- h. woningbouw de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven in de omgeving niet onevenredig belemmert;

- i. woningbouw past in de omgeving en de parkeerbalans niet onevenredig wordt aangetast;
- j. de te realiseren woningen passen binnen de regionale afspraken over verdeling van woningbouw;
- k. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

3. ALGEMENE REGELS

Artikel 6 - 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 7 - Algemene bouwregels

7.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

Het bepaalde omtrent de situering en de oppervlakte van bouwwerken is op overeenkomstige wijze van toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande dat de bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken niet meer dan 5 meter mag bedragen.

7.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen 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 afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden

7.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Artikel 8 - Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%, met dien verstande dat de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en de ontheffing stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter voor zover passend bij de aard en omvang van de bestemming;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden:
 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinstations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken.
 2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - op hoge gebouwen, bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de monumentencommissie;
 - tegen gevels aan, wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doet aan de aanwezige kwaliteiten.

Artikel 9 - Algemene wijzigingsregels

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. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag niet meer dan 10% worden vergroot;
- 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. De overschrijding mag niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. 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.

Artikel 10 - Algemene procedureregels

10.1 Ontheffing

Bij toepassing van een ontheffing, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

10.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing

10.3 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

4. OVERGANGS- EN SLOTBEPALING

Artikel 11 - Overgangsregels

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat het op 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 omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. 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 teniet is gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a 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 geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

11.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 12 - Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

“Regels bestemmingsplan “Achter de Jera” van de gemeente VENRAY”.

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

Mij bekend,

de Griffier.

