

# **BESTEMMINGSPLAN SERVAASHOF VOORSCHRIFTEN**

GEMEENTE VENRAY

VASTGESTELD

28 juni 2005

110632/CE5/061/000295



# Inhoud

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN</b>	<b>5</b>
Artikel 1	Begripsomschrijvingen	5
Artikel 2	Wijze van meten	9
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>	<b>11</b>
Artikel 3	Woondoeleinden I (W-I)	11
Artikel 4	Woondoeleinden II (W-II)	14
Artikel 5	Maatschappelijke doeleinden (M)	19
Artikel 6	Groenvoorzieningen (G)	21
Artikel 7	Verkeersdoeleinden (V)	22
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>ALGEMENE VOORSCHRIFTEN</b>	<b>23</b>
Artikel 8	Dubbeltelbepaling	23
Artikel 9	Monumenten en karakteristieke bebouwing	23
Artikel 10	Andere regelingen	24
Artikel 11	Algemene bepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en opstallen	24
Artikel 12	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	25
Artikel 13	Algemene wijzigingsbevoegdheid	25
Artikel 14	Procedure	25
Artikel 15	Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken	26
Artikel 16	Overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik	26
Artikel 17	Strafbepaling	27
Artikel 18	Slotbepaling	27



# HOOFDSTUK 1

## Inleidende voorschriften

### *Artikel 1*

### *Begripsomschrijvingen*

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. *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.
2. *Achtergevellijn:*  
De denkbeeldige lijn die strak langs de achtergevel van het hoofdgebouw loopt.
3. *Bebouwing:*  
Een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
4. *Bebouwingspercentage:*  
Een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
5. *Bestemmingsgrens:*  
Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
6. *Bestemmingsvlak:*  
Een op de plankaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming.

7. *Bijgebouw:*  
Een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, al dan niet door het verankeren van vloer, dak en/of mu(u)r(en) en/of door het gebruik maken van dezelfde constructie-mu(u)r(en), welk in zijn afmetingen en verschijningsvorm on-dergeschikt is aan het hoofdgebouw.
8. *Bouwen:*  
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
9. *Bouwgrens:*  
Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.
10. *Bouwlaag:*  
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uit-sluiting van onderbouw en zolder.
11. *Bouwvlak:*  
Een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.
12. *Bouwvolume:*  
Bebouwing bestaande uit:
  - een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel;
  - twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen.
13. *Bouwwerk:*  
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond ver-bonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
14. *Detailhandel:*  
Het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
15. *Dienstverlening:*  
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten.
16. *Gebouw:*  
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

17. *Grondgebonden woning:*  
Een woning waarvan de begane grond en ingang zich op het maaiveld bevinden.
18. *Hoofdgebouw:*  
Een gebouw, dat op een perceel door zijn constructie en/of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken. Onder een gebouw wordt hier verstaan de hoofdmassa, zoals die door zijn architectonische verschijningsvorm herkenbaar is.
19. *Kleinschalige kantoren:*  
Een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden of van werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen.
20. *Maatschappelijke voorzieningen:*  
Educatieve, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele en levenbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.
21. *Onderbouw:*  
Een gedeelte van een gebouw dat maximaal 1,50 m. boven peil is gelegen en niet als bouwlaag wordt aangemerkt.
22. *Openbare nutsvoorzieningen:*  
Kleinschalige nutsvoorzieningen zoals transformatorhuisjes en schakelkastjes, ondergrondse lokale leidingen, tele- en datacommunicatieleidingen, riolering, telefooncellen en wachthuisjes en straatvoorzieningen (o.a. voor afvalstoffen).
23. *Peil:*
- voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
  - in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
24. *Plan:*  
Het bestemmingsplan 'Servaashof' van de gemeente Venray.
25. *Plankaart:*  
De tekening met projectnummer 110632.000284, wijzigingsnummer 10 van het bestemmingsplan 'Servaashof' van de gemeente Venray.

26. *Prostitutie:*  
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
27. *Seks- en/of pornobedrijf*  
Een voor het publiek toegankelijk gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel, zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Een prostitutiebedrijf is hieronder mede begrepen. Seks- en/of pornobedrijf is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.
28. *Straatprostitutie*  
Het zich op de openbare weg resp. op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg resp. openbare ruimten bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding. Straatprostitutie is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.
29. *Van Gogh-woning:*  
Woning waar rechtstreeks zorgverlenende diensten worden verleend en eventueel voorzien is van een ziekenhuisvoorziening ten behoeve van een of meer bewoners.
30. *Verblijfsruimte:*  
ruimte voor het verblijven van mensen, dan wel een ruimte waarin de voor een gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten plaatsvinden;
31. *Voorgevellijn:*  
De denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw loopt.
32. *Weg:*  
Alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende berm en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen. Onder weg wordt mede verstaan een voet- of rijwielpad.



33. *Woning:*

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

## Artikel 2

### *Wijze van meten*

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. *De lengte, breedte en diepte van een bouwwerk*

Tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2. *De goothoogte van een gebouw*

Verticale afstand vanaf het peil tot de horizontale snijlijn van een dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerkse gevelvlak.

3. *Bouwhoogte van een bouwwerk*

Verticale afstand vanaf het peil tot het hoogste punt, ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen en antennes niet meegerekend.

4. *De oppervlakte van een bouwwerk*

Horizontaal tussen de buitenste verticale projecties van de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

5. *Inhoud van een bouwwerk*

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en de buitenwerkse dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers, dakkapellen, loggia's, overdekte terrassen en boven peil.

6. *Vloeroppervlakte*

Op de vloer, tussen de binnenzijden van de gevelmuren en/of gemeenschappelijke scheidingsmuren. De in deze regeling gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstand en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, pilasters, schoorstenen, lichtkoepels, antennes, dakopbouwen, plinten, dorpels stoep treden en soortgelijke bouwdelen.

Bij bouwwerken zonder gevelvlakken dient de denkbeeldige lijn tussen de rand van het dakvlak en het peil als zodanig aangemerkt worden.



## HOOFDSTUK 2 Bestemmingsvoorschriften

### *Artikel 3*

### *Woondoeleinden I (W-I)*

#### *1. Doeleinden*

1. De op de plankaart voor 'Woondoeleinden I' (W-I) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, waaronder begrepen Van Gogh-woningen, met dien verstande dat:
  - het aantal woningen binnen de bestemmingen 'Woondoeleinden I' (W-I) en 'Woondoeleinden II' (W-II) tezamen het aantal van 330 marktwoningen en 100 Van Gogh-woningen niet zal overschrijden.
  - tussen de as van de weg en de op de plankaart aangegeven 50 dB(A)-contour wegverkeerslawaaai vanwege deze weg geen woningen worden gebouwd, tenzij wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder.
  - de verblijfsruimten overwegend niet aan de uitwendige scheidingsconstructie worden gesitueerd waar de hoogste geluidsbelasting optreedt.
  - binnen het bestemmingsvlak ondergronds wordt voorzien in twee parkeerplaatsen per woning.
- b. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, met dien verstande dat:
  - de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd; in verband hiermee zijn aan de woning slechts reclameborden toegestaan die niet vergunningplichtig zijn op grond van de APV.
  - 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 tot een maximum van 40 m<sup>2</sup> als zodanig mag worden gebruikt.

- c. kleinschalige kantoren, met dien verstande dat:
  - binnen de bestemmingsvlakken tezamen niet meer dan 1500m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak als zodanig wordt gebruikt.
  - voorzien wordt in 1 parkeerplaats per 75 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak dat wordt gebruikt voor kleinschalige kantoren.
  - benodigde parkeervoorzieningen die niet binnen het eigen bestemmingsvlak kunnen worden gerealiseerd, binnen het gebied met de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' worden gerealiseerd.
- d. behoud en herstel van de als zodanig op de plankaart aangeduide monumentale bomen.

met de daarbijbehorende:

- e. tuinen, met dien verstande dat deze alleen aan de straatzijde van de gebouwen mogen worden ingericht.
- f. Groenvoorzieningen.
- g. ontsluitingswegen en voetpaden.
- h. openbare nutsvoorzieningen.

2. Op de gronden op de plankaart aangewezen voor 'Woondoeleinden I' (W-I) mogen geen bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.

## 2. *Bouwvoorschriften*

1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:
  - a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
  - b. per bouwvolume mogen maximaal 4 grondgebonden woningen aaneengesloten worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de gronden die worden gebruikt ten behoeve van kleinschalige kantoren ook niet-grondgebonden woningen zijn toegestaan.
  - c. de diepte van een bouwvolume bedraagt ten hoogste 20 meter.
  - d. ten aanzien van de hoofdgebouwen gelden de aanwijzingen op de plankaart met betrekking tot de bouwhoogte.
2. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
  - a. de inhoud van een gebouw mag niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedragen.
  - b. de hoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 bedragen.

3. *Aanlegvergunning*
1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeesters en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werkzaamheden uit te voeren:
    - a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 0,5 hectare, zodat er een verschil in hoogte c.q. diepte ten opzichte van het bestaande maaiveld ontstaat van meer dan 150 cm.
    - b. het vellen en/of rooien dan wel anderszins verrichten van werkzaamheden die de dood of ernstige beschadiging van de in lid 1 van dit artikel genoemde monumentale bomen tot gevolg kunnen hebben.
  2. Het in het vorige sublid vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
    - a. het normale onderhoud betreffen;
    - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
4. *Nadere eisen*
- Ter uitvoering van de doeleinden in lid 1 zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:
- de situering en afmetingen van hoofdgebouwen.
  - de situering en afmetingen van de bouwpercelen; mits deze eisen blijven binnen de in het plan neergelegde begrenzingen en indien zulks noodzakelijk is in verband met
    - a. de woonsituatie.
    - b. het straat- en bebouwingsbeeld.
    - c. in verband met de verkeers-, sociale en brandveiligheid.
    - d. de milieusituatie.
    - e. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
5. *Ander gebruik dan bouwen*
- Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 onder A. wordt in elk geval gerekend het gebruik voor de uitoefening van detailhandel, behoudens de uitoefening van detailhandel in beperkte mate die verband houdt met de uitoefening van een aan huis gebonden beroep;
6. *Wijzigingsbevoegdheid bouwgrenzen*
- Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening binnen een bestemming bouwvlakken te wijzigen door verschuiving of vergroting, onder de voorwaarden dat:
- a. dit niet leidt tot een vergroting van het aantal woningen.
  - b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een voor vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan verleende hogere grenswaarde.
  - c. dit past binnen het straat- en bebouwingsbeeld.
7. *Procedure*
- Bij toepassing van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in lid 4 en de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 6 geldt de procedure als bedoeld in artikel 14.

## Artikel 4

### 1. Doeleinden

### Woondoeleinden II (W-II)

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Woondoeleinden II' (W-II) zijn bestemd voor:
  - a. woningen, waaronder begrepen Van Gogh-woningen, met dien verstande dat:
    - het aantal woningen binnen de bestemmingen 'Woondoeleinden I' (W-I) en 'Woondoeleinden II' (W-II) tezamen het aantal van 330 marktwoningen en 100 Van Gogh-woningen niet zal overschrijden.
    - tussen de as van de weg en de op de plankaart aangegeven 50 dB(A)-contour wegverkeerslawaaai vanwege deze weg geen woningen worden gebouwd, tenzij wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder.
    - binnen de bestemmingsvlakken aangeduid met W-II(a2) wordt voorzien in 1,5 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein.
    - binnen de bestemmingsvlakken aangeduid met W-II(g4) en W-II(g8) onder de woningen wordt voorzien in 1,5 parkeerplaatsen per woning.
  - b. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, met dien verstande dat:
    - de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd; in verband hiermee zijn aan de woning slechts reclameborden toegestaan die niet vergunningplichtig zijn op grond van de APV.
    - 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 tot een maximum van 40m<sup>2</sup> als zodanig mag worden gebruikt.
  - c. behoud en herstel van de als zodanig op de plankaart aangeduide monumentale bomen.

Met de daarbijbehorende:

- d. tuinen, met dien verstande dat deze alleen binnen het bestemmingsvlak aangeduid met W-II(a2) aan de voorzijde van de gebouwen mogen worden ingericht.
  - e. Groenvoorzieningen.
  - f. ontsluitingswegen en voetpaden.
  - g. openbare nutsvoorzieningen.
2. Op de gronden op de plankaart aangewezen voor 'Woondoeleinden II' (W-II) mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.

3. Uitzonderd de gronden aangeduid met W-II(a2) mogen op gronden op de plankaart aangewezen voor 'Woondoeleinden II' (W-II) geen bijbouwen worden opgericht.

## 2. *Bouwvoorschriften*

1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:
  - a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
  - b. per bouwvlak mogen, overeenkomstig de aanduiding op de plankaart, worden gebouwd:
    - W-II(a2): aaneengebouwde woningen, tot maximaal 2 aaneen, met dien verstande dat binnen niet meer dan 11 van de 22 als zodanig op de plankaart aangeduide bouwvlakken niet-grondgebonden woningen zijn toegestaan, mits de realisatie hiervan niet leidt tot overschrijding van het maximale aantal woningen als bedoeld in lid 1 sub 1 onder a. en met dien verstande dat voor niet-grondgebonden woningen een parkeernorm geldt van 1,5 parkeerplaats per woning op eigen terrein.
    - W-II(g4): gestapelde woningen, tot maximaal 4 bouwlagen.
    - W-II(g8): gestapelde woningen, tot maximaal 8 bouwlagen.
  - c. ten aanzien van de hoofdgebouwen gelden de aanwijzingen op de plankaart met betrekking tot de bouwhoogte.
  - d. de inhoud van een gebouw ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen mag niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedragen, terwijl de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

### **Aanvullende bouwvoorschriften W-II(a2)**

2. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding op de plankaart W-II(a2) gelden de volgende aanvullende bepalingen:
  - a. de onderlinge afstand tussen de voorgevellijnen van naast elkaar gelegen bouwvolumes bedraagt minimaal 1 meter.
  - b. de onderlinge afstand tussen de achtergevellijnen van naast elkaar gelegen bouwvolumes bedraagt minimaal 1 meter.
3. Voor het bouwen van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding op de plankaart W-II(a2) gelden de volgende aanvullende bepalingen:
  - a. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn worden opgericht.
  - b. bijgebouwen mogen niet hoger zijn dan 0,65 meter boven het peil.

**Aanvullende bouwvoorschriften W-II (g4)**

4. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding op de plankaart W-II(g4) gelden de volgende aanvullende bepalingen:
- a. de voorgevels van de hoofdgebouwen moeten ter plaatse van de naar de St. Servaasweg gekeerde zijde van het bouwvlak worden opgericht.
  - b. in elk van de twee grootste bestemmingsvlakken dienen de hoofdgebouwen in de vorm van drie afzonderlijke bouwvolumes te worden opgericht.
  - c. de onderlinge afstand tussen de afzonderlijke bouwvolumes bedraagt minimaal 8 meter.
  - d. de hoofdgebouwen dienen plat te worden afgedekt.

**Aanvullende bouwvoorschriften W-II(g8)**

5. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding op de plankaart W-II(g8) gelden de volgende aanvullende bepalingen:
- a. de hoofdgebouwen dienen in de vorm van drie afzonderlijke bouwvolumes te worden opgericht.
  - b. de onderlinge afstand tussen de afzonderlijke bouwvolumes bedraagt minimaal 18 meter.
  - c. de hoofdgebouwen dienen plat te worden afgedekt.
  - d. bij het oprichten van de bouwvolumes dient vanaf 1,5 meter boven peil een noord-zuidgerichte onderdoorgang te worden aangehouden in een aaneengesloten zone ter breedte van minimaal 20 meter en met de hoogte van de eerste bouwlaag.

**3. Aanlegvergunning**

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeesters en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 0,5 hectare, zodat er een verschil in hoogte c.q. diepte ten opzichte van het bestaande maaiveld ontstaat van meer dan 150 cm.
  - b. het vellen en/of rooien dan wel anderszins verrichten van werkzaamheden die de dood of ernstige beschadiging van de in lid 1 van dit artikel genoemde monumentale bomen tot gevolg kunnen hebben.
2. Het in het vorige sublid vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
  - a. het normale onderhoud betreffen.
  - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.



#### 4. *Nadere eisen*

Ter uitvoering van de doeleinden in lid 1 zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- de situering en afmetingen van hoofdgebouwen;
  - de situering en afmetingen van de bouwpercelen;
- mits deze eisen blijven binnen de in het plan neergelegde begrenzingen en indien zulks noodzakelijk is in verband met:
- a. de woonsituatie.
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld.
  - c. in verband met de verkeers-, sociale en brandveiligheid.
  - d. de milieusituatie.
  - e. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

#### 5. *Ander gebruik dan bouwen*

Tot strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 11, lid 1 onder A., wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. de uitoefening van detailhandel, behoudens de uitoefening van detailhandel in beperkte mate die verband houdt met de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf.
- b. horeca.

#### 6. *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening binnen een bestemming bouwvlakken te wijzigen door verschuiving of vergroting, onder de voorwaarden dat:

- a. dit niet leidt tot een vergroting van het aantal woningen.
- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een voor vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan verleende hogere grenswaarde.
- c. de onderlinge afstand tussen bouwvlakken die op de plankaart zijn aangeduid als W-II(a2) niet wordt verkleind.
- d. dit past binnen het straat- en bebouwingsbeeld.

#### 7. *Procedure*

Bij toepassing van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in lid 4 en de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 6 geldt de procedure als bedoeld in artikel 14.

## Artikel 5

## Maatschappelijke doeleinden (M)

### 1. Doeleinden

De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Maatschappelijke doeleinden' (M) zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat binnen de gezamenlijke bestemmingsvlakken die zijn aangewezen voor Maatschappelijke doeleinden wordt voorzien in tenminste 234 parkeerplaatsen.
- b. behoud en herstel van de als zodanig op de plankaart aangegevoerde monumentale bomen;

met de daarbij behorende:

- c. ontsluitingswegen en paden.
- d. Parkeervoorzieningen.
- e. Groenvoorzieningen.
- f. Water.
- g. tuinen, erven en terreinen.
- h. openbare nutsvoorzieningen.
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

### 2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanduidingen op de plankaart alsmede de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. ten aanzien van het bebouwingspercentage gelden de aanwijzingen op de plankaart.
- c. ten aanzien van de hoogte van gebouwen gelden de aanwijzingen op de plankaart.
- d. de inhoud van een gebouw ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen mag niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedragen, terwijl de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.
- e. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m. bedragen, met uitzondering van:
  - voorzieningen voor de openbare verlichting die maximaal 8 m hoog mogen zijn.
  - antennes en antennemasten die maximaal 12 m hoog mogen zijn.

### 3. Aanlegvergunning

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeesters en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 0,5 hectare, zodat er een verschil in hoogte c.q. diepte ten opzichte van het bestaande maaiveld ontstaat van meer dan 150 cm.

- b. het vellen en/of rooien dan wel anderszins verrichten van werkzaamheden die de dood of ernstige beschadiging van de in lid 1 van dit artikel genoemde monumentale bomen tot gevolg kunnen hebben.
- 2. Het in het vorige sublid vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
  - a. het normale onderhoud betreffen.
  - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### 4. *Nadere eisen*

Ter uitvoering van de doeleinden in lid 1 zijn Burgemeester en Wethouders bij het verlenen van bouwvergunningen bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - de situering en afmetingen van bouwpercelen;
- mits deze eisen blijven binnen de in het plan neergelegde begrenzingen en indien zulks noodzakelijk is in verband met:
- a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid;
  - d. de milieusituatie;
  - e. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

#### 5. *Ander gebruik dan bouwen*

Tot strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 11, lid 1 onder A., wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. de uitoefening van handel (incl. detailhandel) en nijverheid die niet voortvloeit uit de functie 'Maatschappelijke voorzieningen'.
- b. horeca die niet voortvloeit uit de functie 'Maatschappelijke doeleinden'.

#### 6. *Procedure*

Bij toepassing van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in lid 4 geldt de procedure als bedoeld in artikel 14.

## Artikel 6

## Groenvoorzieningen (G)

### 1. Doeleinden

De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Groenvoorzieningen' (G) zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen.
- b. behoud en herstel van de als zodanig op de plankaart aangeduide monumentale bomen.
- c. speel- en wandelgelegenheid.
- d. verkeers- en verblijfsgebied, met dien verstande dat de wegen op het terrein ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' op de plankaart aansluiten op de openbare weg.
- e. langzaamverkeersroute(s), met dien verstande dat fietspaden op het terrein ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting fietspad' op de plankaart aansluiten op de openbare weg.
- f. openbare nutsvoorzieningen.
- g. Kunstwerken.
- h. waterpartij.

### 2. Bouwvoorschriften

Op de gronden ten behoeve van de bestemming 'groenvoorzieningen' zijn toegelaten:

- a. verhardingen, welke passen in de doeleindenomschrijving zoals wandel- en fietspaden en ontsluitingswegen.
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke passen in de doeleindenomschrijving, zitgelegenheden, kinderspeelwerktuigen.
- c. gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen, met dien verstande dat de oppervlakte van een gebouw niet meer mag bedragen dan 15 m<sup>3</sup>.

### 3. Aanlegvergunning

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeesters en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 0,5 hectare, zodat er een verschil in hoogte c.q. diepte ten opzichte van het bestaande maaiveld ontstaat van meer dan 150 cm.
- b. het vellen en/of rooien dan wel anderszins verrichten van werkzaamheden die de dood of ernstige beschadiging van de in lid 1 van dit artikel genoemde monumentale bomen tot gevolg kunnen hebben.

2. Het in het vorige sublid vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen.
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

## Artikel 7

## Verkeersdoeleinden (V)

### 1. Doeleinden

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Verkeersdoeleinden' (V) zijn bestemd voor:
  - a. wegen, straten en paden.
  - b. voet- en rijwielpaden.
  - c. Groenvoorzieningen.
  - d. behoud en herstel van de als zodanig op de plankaart aangeduide monumentale bomen.
  - e. Nutsvoorzieningen.

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer; met daaraan ondergeschikt:

- f. Parkeervoorzieningen.

met de daarbijbehorende:

- g. bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Verkeersdoeleinden' (V) zijn niet bestemd voor de opslag en verkoop van motorbrandstoffen.

### 2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>; in afwijking hiervan mag de oppervlakte van eenabri niet meer bedragen dan 6 m<sup>2</sup>.
- b. de hoogte van bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen, behoudens verlichtingsarmaturen en dergelijke waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen.

### 3. Aanlegvergunning

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeesters en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 0,5 hectare, zodat er een verschil in hoogte c.q. diepte ten opzichte van het bestaande maaiveld ontstaat van meer dan 150 cm.
- b. het vellen en/of rooien dan wel anderszins verrichten van werkzaamheden die de dood of ernstige beschadiging van de in lid 1 van dit artikel genoemde monumentale bomen tot gevolg kunnen hebben.

2. Het in het vorige sublid vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen.
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.



## HOOFDSTUK 3 Algemene voorschriften

### *Artikel 8*

#### *Dubbeltelbepaling*

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht, indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwvlak, hetzij niet langer zal blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zal gaan afwijken van het plan.

### *Artikel 9*

#### *Monumenten en karakteristieke bebouwing*

1. Op de gronden op de plankaart aangegeven als rijksmonument en karakteristieke bebouwing mag slechts worden gebouwd indien en voorzover noodzakelijk voor de inrichting ten behoeve van de in de betreffende artikelen omschreven doeleinden met inbegrip van het behoud en/of herstel van de bestaande bebouwing, met dien verstande dat:
  - geen wezenlijke verandering wordt aangebracht aan de karakteristieke bebouwing.
  - de gevels van de gebouwen in de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen moeten worden gehandhaafd;
  - de omgeving van de karakteristieke bebouwing zoveel mogelijk blijft gehandhaafd.
  - geen wezenlijke verandering wordt aangebracht aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit.
  - op de aangeduide rijksmonumenten de Monumentenwet 1988 van overeenkomstige toepassing is.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel ten behoeve van het vergroten van de inhoud van bebouwing die in het kader van dit plan zijn aangeduid als gemeentelijk monument alsmede karakteristieke bebouwing, mits geen wezenlijke verandering wordt aangebracht aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit.

**Artikel 10****Andere regelingen**

Indien en voorzover in deze voorschriften wordt verwezen naar wetten, verordeningen of enige andere algemeen verbindende regeling, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan.

**Artikel 11****Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en opstallen****1. Verbod ander gebruik**

- A. Het is verboden de in de artikelen 3 t/m 7 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleinden.
- a. Onder verboden gebruik als bedoeld onder A. wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de grond voor (straat)prostitutie.
  - b. Onder verboden gebruik als bedoeld onder A wordt in ieder geval verstaan het gebruik van bouwwerken als seks- en pornobedrijf.

**2. Vrijstelling**

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

**3. Procedure**

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 2 geldt de procedure zoals vervat in artikel 14.



**Artikel 12****1. Vrijstelling****Algemene vrijstellingsbevoegdheid**

1. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:
  - a. Het afwijken van de in artikel 3 t/m 7 genoemde maten, aantallen en percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
  - b. Het afwijken van enige bestemming van gronden uitsluitend ten behoeve van het bouwen van bouwwerken van openbaar nut, zoals straatvoorzieningen voor afvalstoffen, transformatorhuisjes, telefooncellen en wachthuisjes, met dien verstande, dat de inhoud per op te richten bouwwerk niet meer dan 50 m<sup>3</sup> zal bedragen en de goothoogte niet meer dan 3 m. zal bedragen.

**2. Procedure**

Bij het verlenen van vrijstelling door Burgemeester en Wethouders is het bepaalde in artikel 14 van toepassing.

**Artikel 13****Algemene wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen voor zover het betreft de begrenzingen van de op de plankaart aangegeven bestemmingen, met dien verstande dat de oppervlakte van de te wijzigen aaneengesloten bestemming met niet meer dan 10% mag worden gewijzigd, indien daardoor het door de gemeenteraad in dit bestemmingsplan vastgestelde beleid beter kan worden gerealiseerd, de aanliggende bestemmingen overeenkomstig worden gewijzigd en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

**Artikel 14****Procedure**

Bij de besluitvorming in het kader van de toepassing van de:

- a. vrijstellingsbevoegdheden als weergegeven in dit plan.
- b. bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen.
- c. aanlegvergunningen in dit plan.
- d. wijzigingsbevoegdheden in dit plan.

dienen de bepalingen van de Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Stb. 111994) in acht te worden genomen.

**Artikel 15****Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken**

1. Bouwwerken, die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan, dan wel nadien (kunnen) worden gebouwd krachtens een bouwvergunning en die afwijken van het plan, mogen voor dat deel dat afwijkt en mits de afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd.
  - b. na het tenietgaan door een calamiteit geheel worden vernieuwd, mits de bouwaanvraag wordt ingediend binnen twee jaar na het tenietgaan.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1, om een eenmalige vergroting van de inhoud of oppervlakte van de in lid 1 toegelaten bouwwerken toe te staan tot ten hoogste 10%, mits:
  - a. dit noodzakelijk is voor het laten voldoen van het bouwwerk aan de eisen van de gemeentelijke bouwverordening.
  - b. dit zeer wenselijk is vanuit welstandsoogpunt.
  - c. dit geen nadelige effecten heeft op de directe omgeving.
  - d. dit niet leidt tot meer bouwmogelijkheden dan op basis van de meest voor de hand liggende bestemming realiseerbaar zou zijn.
3. Met gedeeltelijk vernieuwen of veranderen wordt niet gelijkgesteld het systematisch gedeeltelijk vernieuwen of veranderen met het kennelijke doel om zodoende uiteindelijk tot een gehele vernieuwing of verandering te komen.
4. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op bebouwing die reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

**Artikel 16****Overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik**

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken, dat ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestond of placht te bestaan en in strijd is met het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd in een ander strijdig gebruik als daardoor de strijdigheid naar de aard en omvang wordt verkleind. Onder gebruik wordt mede verstaan het laten gebruiken.

2. Het bepaalde onder lid 1 is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen, tot die datum geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, dan wel in strijd met het bepaalde in artikel 352 lid 2 van de bouwverordening van de gemeente Venray en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden,
3. Het strijdig gebruik, dat tevens in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, maar waartegen niet meer kan worden opgetreden, mag alleen worden voortgezet door dege-  
ne die gebruiker was van grond en opstallen tijdens de inwer-  
kingtreding van het plan.

### ***Artikel 17***

### ***Strafbepaling***

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 3 lid 3 sub 1.
- artikel 4 lid 3 sub 1.
- artikel 5 lid 3 sub 1.
- artikel 6 lid 3 sub 1.
- artikel 7 lid 3 sub 1.
- artikel 11 lid 1 sub A.

is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2<sup>o</sup> van de Wet op de economische delicten.

### ***Artikel 18***

### ***Slotbepaling***

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel  
*'Voorschriften bestemmingsplan Servaashof'.*

