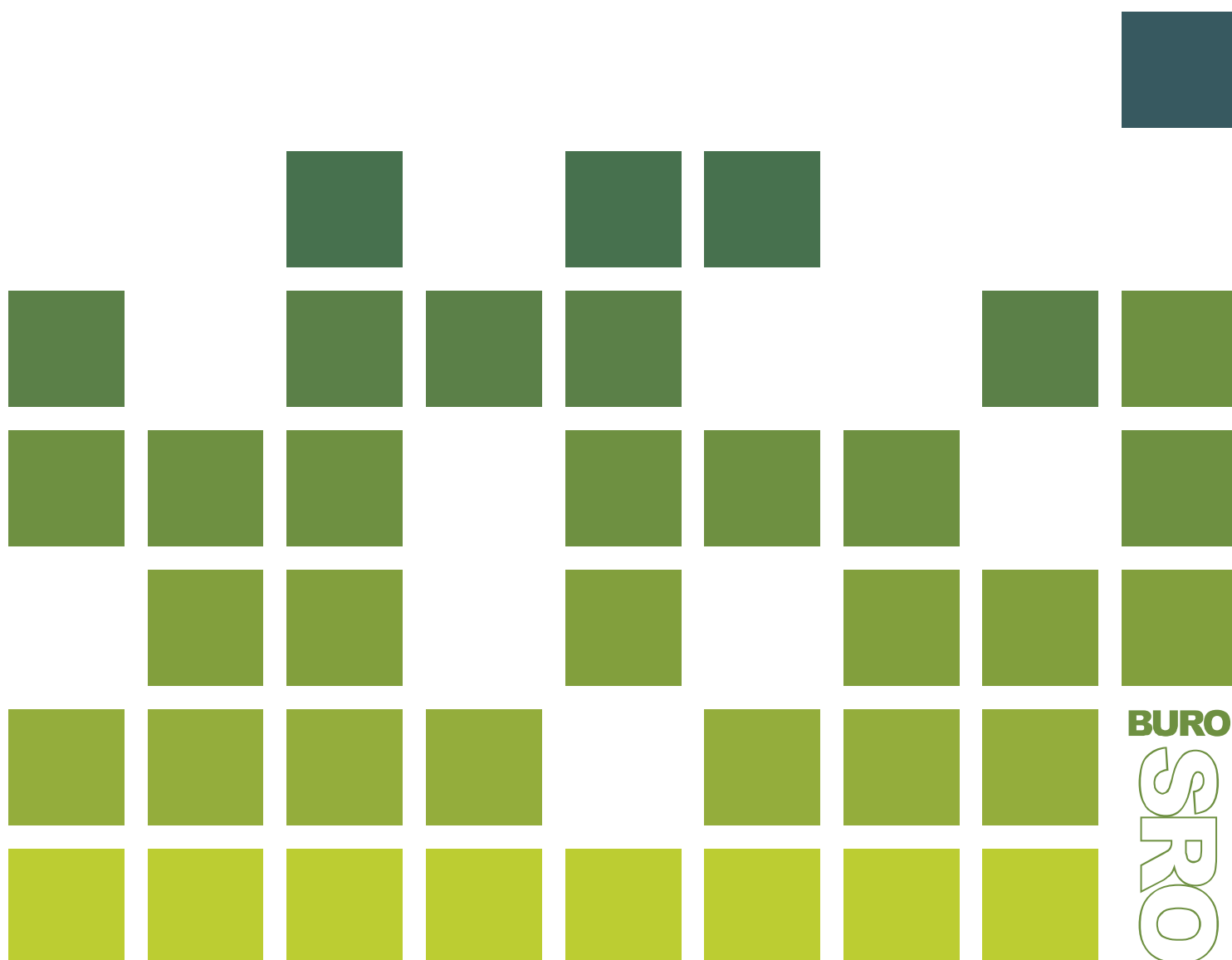


Bestemmingsplan

Haps, Kerkstraat 14-16

Gemeente Land van Cuijk



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam: Haps, Kerkstraat 14-16
Identificatienummer: NL.IMRO.1982.BPHaKerkstraat1416-VA01
Status: Vastgesteld
Datum: 6 februari 2025
Projectnummer Buro SRO: 02.51.08

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Weemen Vastgoed BV

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: Dhr. L. Arends
Bezoekadres vestiging Arnhem: Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 – 35 23 125
E-mail: arnhem@buro-sro.nl
Internet: www.buro-sro.nl

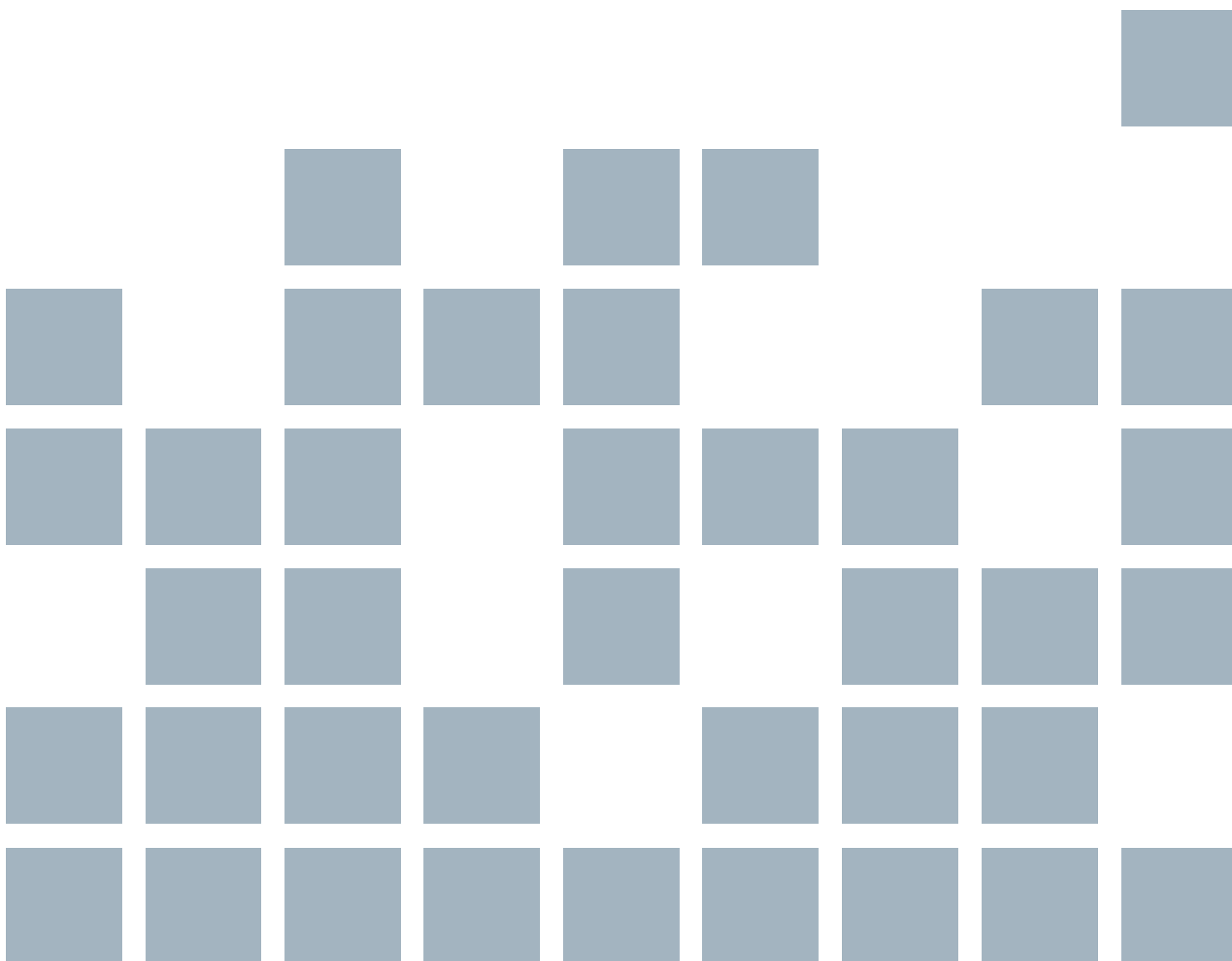


Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Het initiatief	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	20
4.1 Milieu	20
4.2 Water	26
4.3 Ecologie	28
4.4 Verkeer	29
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	31
4.6 Economische uitvoerbaarheid	32
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	33
5.1 Algemeen	33
5.2 Wijze van bestemmen	33
Hoofdstuk 6 Procedure	34
6.1 Algemeen	34
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	34
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	34
6.4 Verslag zienswijzen	34

Bijlagen bij de toelichting	35
Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan 36
Bijlage 2	Bodemonderzoek 37
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek 38
Bijlage 4	Vormvrije m.e.r.-beoordeling 39
Bijlage 5	Watertoets 40
Bijlage 6	Quickscan flora en fauna 41
Bijlage 7	Nader onderzoek vleermuizen 42
Bijlage 8	Voortoets stikstofdepositie 43
Bijlage 9	Parkeerberekening 44
Bijlage 10	Archeologisch onderzoek 45
Bijlage 11	Bezonningsstudie tekeningen 46
Bijlage 12	Bezonningsstudie toelichting 47
Bijlage 13	2D Gevelaanzichten en maatvoeringen schetsontwerp Kerkstraat 14-16 Haps (12aug24) 48
Bijlage 14	Presentatie Buro SRO 2 juli 2024 omgevingsdialoog Kerkstraat 14-16 49
Bijlage 15	Verslagen 1, 2 en 3 Omgevingsdialoog (2 juli 2024, 8 en 15 augustus 2024) 50
Bijlage 16	Reactie Kerkstraat 12 op verslag Omgevingsdialoog 8 augustus 2024 51
Bijlage 17	Reactie Marijkeplein 3 op Omgevingsdialoog 2 juli 2024 52
Regels	53
Hoofdstuk 1	Inleidende regels 55
Artikel 1	Begrippen 55
Artikel 2	Wijze van meten 63
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels 65
Artikel 3	Gemengd 65
Artikel 4	Waarde - Archeologie 3 67
Hoofdstuk 3	Algemene regels 70
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel 70
Artikel 6	Algemene bouwregels 70
Artikel 7	Algemene gebruiksregels 71
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels 72
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels 72
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels 73
Artikel 11	Algemene procedureregels 74
Artikel 12	Overige regels 74
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels 75
Artikel 13	Overgangsrecht 75
Artikel 14	Slotregel 75
Bijlagen bij de regels	77
Bijlage 1	Staat van Horeca-activiteiten 78
Bijlage 2	Beplantingsplan 79

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

plan

het bestemmingsplan Haps, Kerkstraat 14-16 met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPHaKerkstraat1416-VA01 van de gemeente Land van Cuijk.

bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

plankaart

de analoge verbeelding van het bestemmingsplan 'Haps, Kerkstraat 14-16', bestaande uit de kaart(en) met tekeningnummer NL.IMRO.1982.BPHaKerkstraat1416-VA01 met legenda;

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.

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

achtererf

het erf dat achter de voorgevelrooilijn ligt.

(be)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.

bouwen, ondergronds-

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk onder het ter plaatse vastgestelde peil.

bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouw zijnde.

bedrijf / bedrijfsmatige activiteiten

een inrichting gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel bedrijfsmatige dienstverlening, aan-huis-verbonden-beroep/-bedrijf niet meegerekend.

bedrijf, ambachtelijk-

een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van ter plaatse vervaardigde goederen verband houdend met het ambacht (Cuijk).

bedrijf, escort-

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in een seksinrichting wordt uitgeoefend.

bedrijf, prostitutie-

een bedrijf waarin het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding uitgeoefend wordt.

begane grond

de eerste bouwlaag volledig gelegen boven het peil.

beroep

het uitoefenen van een bedrijfsmatige activiteit waarmee in het levensonderhoud wordt voorzien.

beroep-aan-huis

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner(s) wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals juridische, administratieve, (para-)medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische of daarmee vergelijkbare beroepen.

bedrijf-aan-huis

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

bestaand

- a. de bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;
- b. het gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

bingohal

een gebouw dat geheel of gedeeltelijk is ingericht of gebruikt voor het beoefenen van het bingospel of een daarmee vergelijkbaar spel.

bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

bouwgrens, voorste-

de naar het openbaar toegankelijk gebied gerichte grens van een bouwvlak of, indien meerdere bouwgrenzen naar een openbaar toegankelijk gebied gericht zijn, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen bouwgrens.

bouwlaag of verdieping(slaag)

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op gelijk of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren en balklagen/plafonds, met inbegrip van de begane grond, en met uitsluiting van kruipruimte, zolder en vliering.

bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

bouwvlak

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

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 steun vindt in of op de grond.

bouwwerk geen gebouw zijnde (ander bouwwerk)

elk bouwwerk, dat of ontoegankelijk is, of onoverdekt is, of geen wanden heeft, met uitzondering van een overkapping zonder wanden dat als gebouw moet worden getoetst.

bouwwerk, bijbehorend-

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde bouwperceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of bouwwerk geen gebouw zijnde, met een dak.

dak

elke bovenbeëindiging van een gebouw.

dakvlak

een vlak van het dak.

detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor gebruik ter plaatse.

dienstverlening

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

dienstverlenend bedrijf/instelling

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waarbij direct contact met de klant centraal staat, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

erf

al dan niet bebouwd bouwperceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat hoofdgebouw, voor zover de regels van dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbieden.

gebouw

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

gestapeld

minimaal twee hoofdgebouwen die op elkaar zijn gebouwd en geen interne verbindingen hebben, anders dan gemeenschappelijke voorzieningen en -ruimten.

gevel of gevelvlak

bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak.

groeiplaats

de bovengrondse en ondergrondse plaats die een boom, een bomenlaan of een bos nodig heeft om tot volle wasdom te groeien.

grond(en)

de onder- en bovengrond op verschillende niveaus, alsmede water, de territoriale zee en de exclusieve economische zone daaronder begrepen.

hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een bouwperceel en, indien meer gebouwen op het bouwperceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is.

horeca / horecabedrijf

een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie; in bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten zijn de horeca activiteiten ingedeeld in categorieën.

huishouden

Er is sprake van één huishouden wanneer één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid.

inrichting, seks-

een bedrijf met een 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 ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

instelling

organisatie met niet-economische doelen (sociaal, politiek, ecologisch) met als juridische vorm de vereniging of de stichting, of met een bestuursrechtelijk karakter, zoals instellingen voor liefdadigheid, hoger onderwijs en wetenschap en kunst.

kantoor

een bedrijf gericht op de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi-)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar aard daarmee gelijk te stellen instellingen en waarbij direct contact met de klant niet centraal staat.

luifel

een afdak met een diepte van meer dan 0,50 m, bevestigd aan de gevel van een gebouw zonder directe verbinding met de grond.

maaiveld

het grensvlak tussen de ondergrond en de lucht.

maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

milieusituatie

ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van milieuaspecten c.q. belasting van het milieu, zoals hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking, niet gewenst is, dient rekening te worden gehouden met:

- a. de toegelaten gebruiksmogelijkheden in de bestemmingen;
- b. strijdigheid met de regels, voortvloeiend uit wettelijke bepalingen, zoals de Wet milieubeheer dan wel een Algemene Maatregel van Bestuur op grond van de Wet milieubeheer.

monumentale boom

elke boom die is opgenomen in de gemeentelijke 'monumentale bomenlijst', behorende bij de gemeentelijke 'monumentale bomennota'.

nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

(gewoon) onderhoud, gebruik en beheer

het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt en de detaillering, profilering en vormgeving gelijk blijft.

omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

onderbouw

een geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen deel van een gebouw.

ondergeschikt bouwdeel

bouwdeel van beperkte afmetingen, dat buiten de gevel of het dakvlak van een bouwwerk uitsteekt en niet gericht is op vergroting van het oppervlakte, zoals dakgoten, dakoverstekken, regenafvoerpijpen, rookgasafvoeren, schoorstenen, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels en balkons.

onderkomen

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, als ook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

onevenredige aantasting

de situatie dat een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een afbreuk van bestaande ruimtelijke belangen en waarden, die redelijkerwijs niet in verhouding staat tot de ruimtelijke belangen en waarden van de ontwikkeling.

onzelfstandige woonruimte

Een woonruimte waarbij de wezenlijke voorzieningen zich buiten die woonruimte bevinden.

openbaar toegankelijk gebied

weg, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van bouwpercelen door langzaam verkeer;

peil

een denkbeeldig horizontaal vlak dat gebruikt wordt om de verticale maatvoering mee te bepalen.

prostitutuee

degene (v/m) die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

prostitutie, raam-

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze, passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

prostitutie, straat-

het in openbaar toegankelijk gebied door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze, passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

sociale veiligheid

het instandhouden c.q. tot stand brengen van een ruimtelijke situatie die overzichtelijk, herkenbaar en sociaal controleerbaar is.

speelautomatenhal

een (gedeelte van een) gebouw dat gebruikt wordt voor of is ingericht om het publiek de gelegenheid te geven een spel te beoefenen, als bedoeld in artikel 30 c, eerste lid, onder c, van de Wet op de kansspelen (Cuijk).

standplaats

een bouwperceel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

stedenbouwkundig beeld

ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, die wordt bepaald door de situering, de aansluitende terreinen, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen.

straat- en bebouwingsbeeld

het instandhouden c.q. tot standbrengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, waarbij gelet wordt op de volgende aspecten:

- a. een goede verhouding tussen bouwmassa, gevelbeeld en openbare ruimte;
- b. een goede hoogte/breedte verhouding tussen de bebouwing onderling;
- c. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
- d. de hoogtedifferentiatie.

verkeersveiligheid

het instandhouden c.q. tot stand brengen van een goede verkeersveilige situatie, in het bijzonder het benodigde uitzicht op hoeken van wegen.

vliering

het gedeelte van een gebouw gelegen onder het hellende dak en dat niet voor bewoning te gebruiken is.

voorerf

het erf dat vóór de voorgevelrooilijn ligt.

voorgevel

de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien meerdere gevels naar het openbaar toegankelijk gebied gericht zijn, de als zodanig door het bevoegd gezag aan te wijzen gevel.

voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn waarin de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan voor zover gelegen binnen het bouwperceel.

voorziening, groen-

voorziening voor de inrichting, het onderhoud en het beheer van flora en fauna, zoals boomgeleiders, wortelkratten, bloembakken, drainage- en sproeisystemen, faunatunnels, nestkastjes en dergelijke.

voorziening, maatschappelijke-

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

voorziening, nuts-

voorziening voor de distributie en ontsluiting van producten en diensten van openbaar nut, zoals bushokjes, kleine pompgemalen, verkeersregelininstallaties, verdeelstations voor stroom, water en gas, telefooncellen en dergelijke.

voorziening, verkeers-

voorziening voor de geleiding, beveiliging en regeling van verkeersbewegingen, zoals bankjes, verkeersremmers, brughoofden, lichtmasten, bewegwijzering, plantenbakken, parkeerautomaten, parkeerplaatsen, fietsklemmen, fietsenstallingen en dergelijke.

voorzieningen, waterhuishoudkundige-

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen), dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen, inlaten en dergelijke.

water

alle water dat zichtbaar (oppervlaktewater) aanwezig is in bijvoorbeeld waterlopen, poelen, vijvers, meren en zeeën, of onzichtbaar (grondwater) aanwezig is zoals freatisch grondwater direct beneden het maaiveld.

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 bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

werk, geen bouwwerk zijnde

een constructie, zoals bestrating, drainage, kabels en leidingen en dergelijke.

werkzaamheden

het (laten) uitvoeren van een werk, zoals bestraten, beplanten, dempen van sloten, heien en dergelijke.

wonen

Het gehuisvest zijn in (een) woning(en).

woning

Een voor het wonen bestemd complex van woonruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

woonsituatie

- a. het instandhouden c.q. garanderen van een goede woonomgeving, in het bijzonder met het oog op:
- b. de lichttoetreding/bezonnig ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
- c. het uitzicht;
- d. de aanwezigheid van voldoende privacy.

zolder

het gedeelte van een gebouw gelegen onder het hellende dak en dat (deels) voor bewoning te gebruiken is.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt loodrecht gemeten tot of vanuit het hart van de lijn, tenzij anders aangegeven (Cuijk).

2.2 Maatvoering

Alle maten zijn, tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°) (Cuijk).

2.3 Bouwwerken

de bepaling van het peil

- a. op droge grond is het peil: de hoogte van de bovenkant van de begane grondvloer van het hoofdgebouw gelegen binnen maximaal 0,50 m van de hoogte van de weg waarop het bouwperceel ontsloten wordt, dan wel de hoogte van de bovenkant van de begane grondvloer van het bestaande hoofdgebouw (Bor/Cuijk);
- b. op of in het water is het peil: het gemiddeld jaarlijks waterpeil ter plaatse van het bouwperceel (Cuijk).

de hoogte van de weg

de hoogte van de weg zoals die door of namens burgemeester en wethouders is vastgesteld (bouwverordening Cuijk).

de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee te vergelijken constructiedeel (svbp2008).

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 (svbp2008).

de bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het laagste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals rioleringen, kabels, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen (Cuijk).

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 (svbp2008).

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 dakkapellen (svbp2008).

de afstand tot de bouwperceelgrens

vanaf de bouwperceelgrens tot aan het gevelvlak van een bouwwerk (Cuijk).

het bebouwingspercentage

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming (Cuijk).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zorgvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen uitsluitend op de begane grond waarbij het aantal behandelkamers niet meer bedraagt dan 9;
- b. horeca-activiteiten uit categorie I en II, zoals opgenomen in bijlage 1 'Staat van Horeca-activiteiten', uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak gezamenlijk met het bruto vloeroppervlak van de detailhandel van lid c maximaal 100 m² bedraagt;
- c. detailhandel uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak gezamenlijk met het bruto vloeroppervlak van de horeca-activiteiten van lid b maximaal 100 m² bedraagt;
- d. kantoren zonder baliefunctie uitsluitend op de begane grond;
- e. wonen;

waarbij tevens geldt dat:

- f. het gezamenlijk bruto vloeroppervlak van de toegestane commerciële ruimtes zoals bedoeld in 3.1 onder b t/m d niet meer bedraagt dan 350 m²;

en daaraan ondergeschikt het gebruik voor:

- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen en verkeersvoorzieningen;
- j. tuinen en groenvoorzieningen;

en de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, werken en werkzaamheden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt:

- a. gebouwen moeten ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. het maximum aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan 14;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- d. de afstand tot de bouwperceelsgrens moet minimaal 3,00 m zijn;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte; maximum bouwhoogte';
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte; maximum bouwhoogte'.
- g. in afwijking van het bepaalde onder a en d is achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw een bijgebouw toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3,5 m en een maximaal bebouwd oppervlak van 50 m². Dit bijgebouw mag op minder dan 3 m tot de bouwperceelsgrens worden opgericht.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van een bouwwerk geen gebouw zijnde gelegen op het voorerf geldt:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 1,00 m zijn, met uitzondering van:
 1. vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen waarvan de bouwhoogte maximaal 6,00 m mag zijn.

Voor het bouwen van een bouwwerk geen gebouw zijnde gelegen op het achtererf geldt:

- b. de bouwhoogte mag maximaal 3,00 m zijn, met uitzondering van:
 - 1. tuinverlichting, erf- en perceelsafscheidings waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 m mag zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - voorwaardelijke verplichting erfbeplanting' maximaal 3,50 m mag zijn;
 - 2. verlichtingsarmaturen voor het bedrijfsgedeelte, vlaggenmasten, antennes, reclamezuilen en vergelijkbare constructies waarvan de bouwhoogte maximaal 6,00 m mag zijn.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met in achtneming van de bouwregels, nadere eisen te stellen aan:

- a. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- b. de afmetingen van bouwwerken;
- c. de situering van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat:

- e. de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan;
- f. de nadere eisen alleen worden gesteld in de specifieke situatie dat de regels leiden tot een onevenredige aantasting van één of meerdere van de onderstaande gronden:
 - 1. een goede woonsituatie;
 - 2. de sociale veiligheid;
 - 3. het stedenbouwkundige beeld;
 - 4. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 5. de verkeersveiligheid;
 - 6. de milieusituatie;
 - 7. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Voorwaardelijke verplichting erfinrichting

- a. De erfbeplanting zoals opgenomen in bijlage 2 Beplantingsplan dient binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te zijn gerealiseerd en duurzaam in stand te worden gehouden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van sub a en een andere inrichting met beplanting toestaan, conform een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan.
- c. Gebruik van de gronden en bouwwerken conform de bestemmingsomschrijving van artikel 3.1 is uitsluitend toegestaan als de waterberging conform een goedgekeurd waterbergings- en infiltratiesysteem binnen één jaar na vergunningverlening (Omgevingsvergunning) voor de nieuwbouw is aangelegd en in stand wordt gehouden.

3.4.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het verblijven op dakvlakken en daktuinen en op balkons aan de oostzijde van het hoofdgebouw.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het maximum toegestane aantal woningen zoals bepaald in artikel 3.2.1 onder b tot maximaal 17 woningen en de toegestane maximale gebruiksmogelijkheden en oppervlaktes zoals bepaald in artikel 3.1, met dien verstande dat er geen onevenredige overlast in de directe omgeving ontstaat.

3.5.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken als bedoeld in artikel 3.5.1 kan slechts mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. de afwijking voorzien wordt van een motivatie waaruit blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn;
- c. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgeven met betrekking tot de (plan)kosten.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve bestemd voor het bepaalde in de ter plaatse geldende bestemmingen, ook bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Omgevingsvergunning

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,5 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

4.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in lid 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

4.2.3 Voorwaardelijke verplichting archeologische proefsleuvenonderzoek

Op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' is het bebouwen van de gronden uitsluitend toegestaan indien archeologisch proefsleuvenonderzoek heeft plaatsgevonden, waaruit gesteld kan worden dat er geen sprake is van aantasting aan de archeologische waarden in de grond.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren ter plaatse van de aanduiding "Waarde - Archeologie 3":

- a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 0,50 m;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 0,50 m;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 0,5 m;
- i. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 0,5 m;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,5 m, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt.

Het verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden welke:

- k. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden;
- l. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- m. de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- n. is gebleken dat de in lid 4.3 onder a t/m j genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal;
- o. de in lid 4.3 onder a t/m j genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de

omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen

Ter plaatse van de aanduiding "Waarde - Archeologie 3" kan in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het slopen de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de sloopwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,50 m vanaf 0,30 m boven het maaiveld en minder worden begeleid door een gekwalificeerd deskundige;
- b. indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk komt te vervallen, onder voorwaarde dat:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' alsnog aan gronden wordt toegekend, onder voorwaarde dat:
 1. uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft;
 2. de regels van de reeds aanwezige bestemming(en) onverkort van toepassing blijven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande maten

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. 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 regels hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden;
- b. 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 regels hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 6.1 onder a en lid 6.1 onder b alleen van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

6.2 Ondergeschikte bouwdelen

Met betrekking tot ondergeschikte bouwdelen gelden de volgende regels:

- a. bij de toepassing van de bouwregels, worden ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten, onder voorwaarde dat:
- b. de overschrijding van de bouwregels in het horizontale vlak maximaal 1,50 meter is;
- c. de overschrijding van de bouwregels in het verticale vlak maximaal 3,00 m is;
- d. de oppervlakte mag maximaal 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak zijn.

6.3 Ondergronds bouwen

- a. Ondergronds bouwen in combinatie met een bovengronds gebouw is toegestaan, onder voorwaarde dat:
 1. de onderbouw moet binnen het bouwvlak liggen;
 2. de onderbouw is niet groter dan de maatvoering van de buitenzijde van de gevels op de begane grond;
 3. de bovenzijde van de begane grondvloer mag maximaal 0,50 m boven peil liggen;
 4. de bouwdiepte mag maximaal 4,00 m onder peil zijn;
 5. inritten en andere toegangspartijen naar de ondergrondse bouwlaag zijn vrijgesteld van de punten 1 t/m 4.
- b. Ondergronds bouwen van een zwembad of vergelijkbare constructie is toegestaan, onder voorwaarde dat:
 1. het moet achter de achtergevel of het verlengde daarvan worden gebouwd;
 2. de afstand tot de perceelgrenzen moet minimaal 3,00 meter zijn;
 3. de bouwdiepte is maximaal 2,50 meter en de bouwhoogte is maximaal 1,00 meter;
 4. de oppervlakte mag maximaal 100 m² zijn;
 5. het bouwwerk is niet overdekt, tenzij de overdekking voldoet wordt aan de regeling voor bijbehorende bouwwerken bij een woning;
 6. per bouwperceel mag maximaal één zwembad worden gebouwd.

6.4 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

- a. Een hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk mag niet worden voorzien van een publiek toegankelijk dakterras, balkon of andere niet op de begane grond gelegen buitenruimte;
- b. een bijbehorend bouwwerk mag gelijktijdig, maar niet eerder dan het hoofdgebouw worden gebouwd.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van:

- a. een woning en/of wooneenheid anders dan voor één huishouden;
 - b. een bijgebouw of bijbehorende bouwwerk ten behoeve van wonen in een onzelfstandige woonruimte;
 - c. gronden en bouwwerken voor het uitoefenen van een aan-huis-verbonden-bedrijf;
 - d. gronden en bouwwerken voor het uitoefenen van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
 - e. gronden en bouwwerken voor het uitoefenen van een smartshop, een growshop en een headshop, alsmede het gebruik van opstallen voor het telen, bewerken en verhandelen van soft- en harddrugs;
 - f. gronden en bouwwerken voor het uitoefenen van een speelautomatenhal, een discotheek/dancing of bingohal;
 - g. gronden en bouwwerken voor de opslag van grote obstakels als boten, caravans e.d. alsmede als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens als zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 - h. een bouwwerk voor het recreatief nachtverblijf;
 - i. gronden voor het plaatsen van kampeermiddelen, andere onderkomens of als dagcamping;
- tenzij dit gebruik in de regels uitdrukkelijk is toegestaan.

7.2 Beroeps- of bedrijf-aan-huis

7.2.1 Gebruiks- en bouwregels

In de bestemmingen waarin een woning is toegestaan of na een omgevingsvergunning mogelijk kan worden gemaakt, is ondergeschikt aan deze bestemmingen de uitoefening van een beroep-aan-huis of een bedrijf-aan-huis toegestaan als medegebruik, onder voorwaarde dat:

- a. het een dienstverlenend of ambachtelijk beroep of bedrijf is met een ruimtelijke uitwerking en uitstraling in overeenstemming met de functie wonen, zoals administratieve, juridische, (para-)medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische of daarmee vergelijkbare beroepen en bedrijven;
- b. het medegebruik van ondergeschikte betekenis blijft en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- c. het medegebruik niet is toegestaan in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk;
- d. het geen beroep of bedrijf betreft met een milieucomponent waarvoor een omgevingsvergunning vereist is;
- e. er geen sprake is van detailhandel, waaronder in ieder geval begrepen de verkoop over de toonbank en het ophalen van goederen na elektornische betaling;
- f. het beroep of bedrijf alleen incidentele en geen structurele verkeersbewegingen tot gevolg heeft, veroorzaakt door bezoekers en het laden en lossen;
- g. de benodigde parkeervoorzieningen voor de woning en het beroep of bedrijf op eigen terrein worden gerealiseerd;
- h. het medegebruik beperkt blijft tot de bewoners van de woning;
- i. het medegebruik beperkt blijft tot maximaal 35% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m²;

- j. de reclame-uitingen onverlicht zijn, een maximale oppervlakte van 0,20 m² en een maximale bouwhoogte hebben van 1,20 m.

7.2.2 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1 en toestaan dat:

- a. een beroep of bedrijf wordt uitgeoefend met een milieucomponent waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, onder voorwaarde dat:
 - 1. de milieucomponent van de omgevingsvergunning verleend kan worden;
- b. detailhandel mogelijk is, onder voorwaarde dat:
 - 1. het om producten gaat die specifiek ten dienste staan of voortkomen uit het beroep of bedrijf en daarmee direct verband houden;
 - 2. de detailhandel in economische en ruimtelijke zin ondergeschikt is aan het beroep of bedrijf;
- c. op de openbare weg wordt geparkeerd ten behoeve van het beroep of bedrijf, onder voorwaarde dat:
 - 1. het fysiek niet mogelijk is te parkeren op eigen terrein;
 - 2. het stedenbouwkundig niet verantwoord is te parkeren op eigen terrein;
 - 3. uit de verkeerssituatie ter plaatse is af te leiden dat de verkeersaantrekkende werking en het parkeren niet tot structurele problemen in de verkeersafwikkeling zal leiden;
- d. maximaal één personeelslid niet als bewoner staat ingeschreven.

Een afwijking wordt alleen verleend als:

- e. aan de overige voorwaarden uit lid 7.2.1 is voldaan, al dan niet in samenhang met de in dit lid opgenomen overige afwijkingsmogelijkheden;

en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- f. een goede woonsituatie;
- g. de sociale veiligheid;
- h. het stedenbouwkundige beeld;
- i. het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- j. de verkeersveiligheid;
- k. de milieusituatie;
- l. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 vrijwaringszone - radar

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' geldt, in aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2, een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor een hogere bebouwing dan

- a. 65,00 m boven NAP.

in verband met het obstakelvrij kunnen functioneren van een radarinstallatie voor vliegbewegingen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels en de plankaart en toestaan dat:

- a. maximaal 10% wordt afgeweken van de gegeven maatvoering en percentages;
- b. gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, onder voorwaarde dat:
 - 1. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer bij geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde;
 - 2. het gebouw geheel binnen het bestemmingsvlak moet worden gebouwd;

3. het gezamenlijke oppervlak van de gebouwen maximaal gelijk is aan het oppervlak van het bouwvlak vermeerderd met 10%;
4. het gebouw maximaal 3,00 m buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
5. de stedenbouwkundige structuur in acht wordt genomen;

Een afwijking wordt alleen verleend als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- c. een goede woonsituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. het stedenbouwkundige beeld;
- f. het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- g. de verkeersveiligheid;
- h. de milieusituatie;
- i. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wettelijke regeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de planregels met verwijzingen naar wettelijke regelingen te wijzigen, in het geval dat deze wettelijke regelingen na het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

10.2 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen voor de overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, onder voorwaarde dat:

- a. de overschrijdingen niet meer dan 5,00 m zijn;
- b. het bestemmingsvlak met niet meer dan 10% wordt vergroot;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de sociale veiligheid;
 2. het stedenbouwkundige beeld;
 3. het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de milieusituatie;
 6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- d. burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij de waterbeheerder, als het wijzigingsplan naar verwachting gevolgen heeft voor de waterhuishouding.

10.2.1 Strijdigheid belangen

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, heeft het belang van de dubbelbestemming prioriteit. De dubbelbestemming vormt het toegevoegde na te streven nieuwe beleid, en levert als zodanig extra criteria op voor de uit te voeren toetsing bij de wijzigingsbevoegdheid. Kan bij wijziging niet aan deze criteria worden voldaan en/of wordt op enig vlak onevenredige schade aangebracht, dan kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Procedure bij nadere eisen

Burgemeester en wethouders stellen belanghebbenden in de gelegenheid om hun zienswijzen omtrent een voorgenomen nadere eis naar voren te brengen. De wijze van in gelegenheid stellen is vormvrij, onder voorwaarde dat in het besluit wordt vastgelegd:

- a. de wijze van in gelegenheid stellen;
- b. de samengevatte zienswijze(n) van de belanghebbende(n);
- c. de afweging van deze zienswijze(n).

Artikel 12 Overige regels

12.1 Wettelijke en gemeentelijke regelingen

Voor zover in deze regels verwezen wordt naar andere wettelijke en gemeentelijke regelingen, worden deze regelingen bedoeld zoals deze luiden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan.

12.2 Parkeerregels

12.2.1 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de parkeernota. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota.

12.2.2 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien het geheel of gedeeltelijk veranderen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte worden voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de parkeernota. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota.

12.2.3 Specifieke gebruiksregels

Ruimte(n) voor het parkeren van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid 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.

13.2 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 het eerste lid, 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 eerste lid, 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 eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldend bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Haps, Kerkstraat 14-16'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten

Bijlage 2 Beplantingsplan



buro-sro.nl