

INHOUDSOPGAVE REGELS

1. INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1 Begrippen	1
Artikel 2 Wijze van meten	5
2. BESTEMMINGSREGELS	6
Artikel 3 Tuin	6
Artikel 4 Verkeer	6
Artikel 5 Wonen	6
Artikel 6 Waarde – Archeologie 3 (dubbelbestemming)	9
3. ALGEMENE REGELS	11
Artikel 7 Anti-dubbelregel	11
Artikel 8 Algemene bouwregels	11
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	11
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	12
Artikel 11 Algemene procedureregels	13
Artikel 12 Parkeernormen	13
Artikel 13 Waterberging	14
4. OVERGANGSRECHT EN SLOTREGEL	15
Artikel 14 Overgangsrecht	15
Artikel 15 Slotregel	15
Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan	16

1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Hoogeind 1c, 1d 1^e Oeffelt met identificatienummer NL.IMRO.0756.BPBuHoogeind-VA01 van de gemeente Land van Cuijk.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 Aanduiding

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

1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aan huis gebonden bedrijf

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten geheel of overwegend door middel van handwerk, geen detailhandel zijnde en uitgezonderd prostitutie, waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in de woning en de daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hieronder wordt mede verstaan een publiekverzorgend ambacht.

1.6 Aan huis gebonden beroep

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, waaronder tevens de beroepen van schoonheidsspecialiste, manicure en pedicure en uitgezonderd prostitutie, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend en een ruimtelijk uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 Archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.8 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 Bebouwingspercentage

Een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van een deel van een bouwvlak aangeeft dat maximaal bebouwd mag worden.

1.10 Bebouwingscluster

Vlakkormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied.

1.11 Bebouwingsconcentratie

Kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster.

1.12 Bebouwingslint

Min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied.

1.13 Bed and Breakfast

Een horecagelegenheid ondergeschikt aan een woning, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf voor korte tijd en waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten (daaraan) ondergeschikt is.

1.14 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een op zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.17 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.18 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.19 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, zijnde de eerste bouwlaag en met uitzondering van kelder, souterrain, zolder en vliering.

1.20 Bouwperceel

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

1.21 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.22 Bouwvlak

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

1.23 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen of ander materiaal die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.24 Bouwwijze

De wijze van bouwen van een hoofdgebouw, waarbij:

- a. onder aangebouwd wordt verstaan een hoofdgebouw dat deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;
- b. onder geschakeld wordt verstaan een hoofdgebouw dat door middel van één of meerdere bijbehorende bouwwerken met een ander hoofdgebouw verbonden is;
- c. onder gestapeld wordt verstaan een hoofdgebouw dat uit meerdere boven en naast elkaar gelegen woningen bestaat;
- d. onder twee-aan-een wordt verstaan een hoofdgebouw dat deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen;
- e. onder vrijstaand wordt verstaan een hoofdgebouw dat niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd.

1.25 Carport/overkapping

Een bijbehorend bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit een dak en door ten hoogste één wand omsloten.

1.26 Erf

Al dan niet bebouwd perceel, 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 gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.27 Erf- terreinafscheiding

Afscheiding, inclusief poort, van een erf en/of gedeelte van een erf (terrein).

1.28 Extensief recreatief medegebruik

het mede benutten van de gronden voor wandelen, fietsen, paardrijden, etc.

1.29 Gebouw

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

1.30 Gebruik

Gebruiken, doen/laten gebruiken.

1.31 Hoofdgebouw

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.32 Huishouden

Een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzaam huishouden voeren of willen voeren.

1.33 Internetverkoop

Het aanbieden van producten via internet, om deze vervolgens te distribueren. Het opgeslagen houden van goederen ten behoeve van de verkoop via internet is toegestaan, evenals het hebben van een afhaalbalie. Het is echter uitdrukkelijk niet toegestaan om detailhandel te bedrijven, dan wel een showroomfunctie te hebben.

1.34 Kantoor

Bedrijf waarvan de werkzaamheden uitsluitend of in hoofdzaak van administratieve of wetenschappelijke aard zijn.

1.35 Kernrandzone

Overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie.

1.36 Nutsvoorziening

Een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit alsmede ten behoeve van telecommunicatie en soortgelijke voorzieningen van openbaar nut.

1.37 Mantelzorg

Het bieden van zorg op het fysieke, psychische en/of sociale vlak op vrijwillige basis en buiten een organisatorisch verband aan een ieder die hulpbehoevend is.

1.38 Omheining

Afscheiding van hout, draad of gaas.

1.39 Overkapping

Een bijbehorend bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit een dak en door ten hoogste één wand omsloten.

1.40 Paardenrijbak

Een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout of boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining.

1.41 Patiowoning

Een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnenhof, gevormd door de zijmuren van de naburige, dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige bebouwing.

1.42 Peil

- a. Voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

1.43 Perceel

Aaneengesloten, bij elkaar behorende en in het gebruik een eenheid vormende gronden.

1.44 Perceelsgrens

Een lijn die een perceel van een ander perceel, ander terrein of van de openbare weg scheidt.

1.45 Prostitutie

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

1.46 Prostitutiebedrijf

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

1.47 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 seksinrichtingen worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een (raam-) prostitutiebedrijf, waaronder ook begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.48 Voorgevel

Elke naar de weg of openbaar toegankelijk gebied toegekeerde gevel van een (hoofd)gebouw.

1.49 Voorgevelrooilijn

De stedenbouwkundig gezien voorste begrenzing van het bouwvlak en het verlengde daarvan.

1.50 Voorste perceelsgrens

De naar de weg gekeerde grens van een perceel; indien meerdere zijden van het perceel naar de weg gekeerd zijn, wijst het bevoegd gezag een voorste perceelsgrens aan.

1.51 Vrijstaande woning

een woning waarbij het hoofdgebouw niet direct is verbonden met een naastgelegen hoofdgebouw en waarvan geen van de beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens staan.

1.52 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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 etc.

1.53 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.

1.54 Woning

Een (gedeelte van een) gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.55 Woonboerderij

Een woning die bestaat uit een voormalig agrarische bedrijfswoning met de in de bouwmassa opgenomen voormalige agrarische bedrijfsruimten.

1.56 Zijgevel

Een gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de voor- of achtergevel.

1.57 Zijstrook

De strook grond begrensd door de zijdelingse perceelsgrens en de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 3 meter tot die perceelsgrens.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2

2.1 Afstand

Tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen waar deze afstand het kortst is, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals goten.

2.2 Bouwhoogte

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 Dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 Goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 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.

2.6 Lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

Tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren.

2.7 Oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.8 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het bouwkundige peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de woningen, gelegen op de aangrenzende gronden met de bestemming "Wonen";
- b. waterhuishoudkundige doeleinden.

3.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op deze gronden worden geen gebouwen gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Op deze gronden, die niet beschouwd worden als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit Omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van vaststelling van dit plan, worden uitsluitend erf- en tuinafscheidingen gebouwd met een hoogte van maximaal 1 meter voor de voorgevel van de woning en voor het overige maximaal 2 meter.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare verkeersvoorzieningen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

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

- a. alleen gebouwen ten behoeve van openbare, nuts- en verkeersvoorzieningen zijn toegestaan;
- b. de inhoud bedraagt niet meer dan 50 m³;
- c. de hoogte bedraagt niet meer dan 3,20 meter.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van kunstobjecten, palen, masten en portalen bedraagt niet meer dan 15 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 meter.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. één woning;
- b. bij de woning behorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. aan huis gebonden beroepen (inclusief internetverkoop);
- e. tuinen en erven;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de opgenomen aanduidingen, alsmede de volgende bepalingen:

- a. de woningen worden uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' gebouwd;
- b. de woningen worden met één gevel in, dan wel tot maximaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd;
- c. per 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' worden ter plaatse van de bouwaanduiding - 'vrijstaand (vrij)': maximaal één vrijstaande woning gebouwd;
- d. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de maatvoering 'maximum goot- en bouwhoogte' opgenomen maximum hoogten;
- e. de afstand van een vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan beide zijden ten minste 3 meter.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, voor zover gelegen buiten de 'specifieke bouwaanduiding hoofdgebouw', gelden de volgende bepalingen:

- a. de bijbehorende bouwwerken worden binnen het bouwvlak en minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd;
- b. achter de voorgevelrooilijn is een aaneengesloten open ruimte van ten minste 30m² aanwezig;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. geldt, dat vóór de naar de weg toegekeerde zijde (voorgevel) van de woning een bouwwerk mag worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot de aan de wegzijde gelegen perceelsgrens minimaal 1,5 meter bedraagt;
 2. de goothoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt;
 3. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de voorgevel van de woning;
 4. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt, gemeten van af de voorgevel van de woning;
- d. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt per perceel ten hoogste 60m²;
- e. indien de grondoppervlakte achter de voorgevelrooilijn groter is dan 200 m², dan mag de onder d. genoemde oppervlakte overschreden worden met 10% van het meerdere, echter tot maximaal 90m².
- f. bijbehorende bouwwerken mogen tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f. wordt bij vrijstaande woningen binnen een strook van 17 meter diep, te rekenen vanaf de voorgevelrooilijn, slechts aan één zijde tot in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd en bedraagt de afstand tot de andere zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 meter; buiten voornoemde strook van 17 meter mogen de bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd;
- h. de goothoogte en hoogte bedragen respectievelijk niet meer dan 3 meter en 5,5 meter;
 1. de hoogte bedraagt in de zijdelingse perceelsgrens niet meer dan 3 meter en van daaraf in gelijke mate met de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens toenemend tot niet meer dan 5,5 meter, behoudens het bepaalde onder (2);
 2. indien bijbehorende bouwwerken aan weerszijden van de zijdelingse perceelsgrens aaneengesloten worden gebouwd, bedraagt de hoogte niet meer dan 5,5 meter;
- i. naast het bepaalde onder d. en e. mag bij iedere woning een overkapping worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 25 m² en met een hoogte van maximaal 3 meter.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de hoogte bedraagt maximaal 5 meter, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2 meter, en vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 8 meter bedraagt.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
- b. de kapvorm van gebouwen;
- c. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein.

5.3.2 Toepassing nadere eisen

De toepassing van nadere eisen door burgemeester en wethouders zal gericht zijn op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit, woongenot van de directe omgeving);
- c. de gebruiksmogelijkheden (op eigen terrein en op aangrenzende gronden);
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de parkeerruimte op eigen terrein;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de brandveiligheid.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Extra oppervlakte van bijbehorende bouwwerken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.2.2 onder d. en e., voor een extra vergroting van de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, indien de oppervlakte van de aanwezige legale bijbehorende bouwwerken het voorgeschreven maximum van 60 c.q. 90 m² te boven gaat, met dien verstande, dat:

- a. per m² gesloopt bijbehorend bouwwerk dat aanwezig is boven het voorgeschreven maximum, maximaal de helft wordt teruggebouwd;
- b. het gezamenlijk oppervlak van de bijbehorende bouwwerken per perceel maximaal 250 m² bedraagt.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Aan huis gebonden beroep

Bij woningen zijn aan huis gebonden beroepen en internetverkoop toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, mits:

- a. de woning blijft voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit;
- b. de omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan 50% van het bebouwd oppervlak van een bouwperceel tot een maximum van 60 m²;
- c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep;
- d. eventueel extra benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd;
- e. het beroep wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand.

5.5.2 Landschappelijke inpassing

Indien de beplanting zoals voorzien in het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 1) niet gerealiseerd is binnen een jaar na realisatie van de woning(en), doch uiterlijk in het eerstvolgende plantseizoen, en vervolgens niet in stand wordt gehouden, dan levert het gebruik van de gronden en de zich daarop bevindende gebouwen een strijdig gebruik op.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' zodanig te wijzigen dat op het perceel één vrijstaande woning kan worden gebouwd, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een certificaat bouwtitel ruimte voor ruimte aanwezig, of diens rechtsopvolger, conform de geldende provinciale regels in dit kader.
- b. er onderzoek verricht is naar de planologisch relevante aspecten, zoals bodem, water, flora en fauna, luchtkwaliteit en archeologie.
- c. de realisatie van de rvr-woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- d. de wijziging is milieuhygiënisch uitvoerbaar.
- e. de afstand van de voorgevelrooilijn tot aan de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 16 meter.
- f. de regels zoals neergelegd in artikel 5 Wonen zijn van overeenkomstige toepassing.
- g. een goede landschappelijke inpassing van het bouwvlak is en blijft verzekerd, waarbij leidend is de meest actuele "Regeling Kwaliteitsverbetering Landschap gemeente Land van Cuijk 2023".

Artikel 6 Waarde – Archeologie 3 (dubbelbestemming)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde – Archeologie 3” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede 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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 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 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

6.2.2 Voorwaarden

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

- 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 oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.2.3 Bouwverbod

Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de vergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door het verbinden van voorwaarden aan de vergunning veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeervoorzieningen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoord wordt tot een grotere diepte dan 50 centimeter;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoord wordt tot een grotere diepte dan 50 centimeter;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 centimeter, waartoe ook wordt gerekend mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt.

6.3.2 Uitzonderingen

Het in het vorige lid vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, wordt verleend indien is gebleken dat de in het eerste lid 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.
- b. Voor zover de in het eerste lid 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 vergunning worden verleend, indien aan de vergunning 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, of
 3. 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 burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

6.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.4.1 Voorschriften

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders voorschriften verbinden aan een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

6.4.2 Deskundige

Aan een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en waardoor de bodem verstoord wordt tot een grotere diepte dan 50 centimeter, kunnen burgemeester en wethouders het voorschrift verbinden dat het slopen begeleid wordt door een gekwalificeerde deskundige.

6.4.3 Melding

Indien tijdens het slopen vondsten van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning voor het slopen van het bouwwerk.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming Waarde – Archeologie 3 geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

3. ALGEMENE REGELS

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1.1 Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen is toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de verticale diepte mag niet meer dan 3,50 meter bedragen;
- c. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.

Een en ander met dien verstande, dat:

1. de waterhuishoudkundige situatie niet verstoord mag worden;
2. er geen onevenredige afbreuk gedaan mag worden aan archeologische waarden;
3. er geen zodanige verkeersaantrekkende activiteiten uitgeoefend mogen worden dat ten gevolge daarvan verkeersoverlast ontstaat of kan ontstaan en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeerplaatsen, noodzakelijk zijn, tenzij op eigen terrein gezorgd kan worden voor voldoende parkeervoorzieningen.

8.1.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Overige zone - aardkundig waardevol gebied

9.1.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol gebied' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

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

9.1.2.1 Werken en werkzaamheden

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – aardkundig waardevol gebied' is het verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen van ondergrondse leidingen en of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem;
- c. het graven, dempen of verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen of veranderen van open wateren, zoals waterlopen, grachten, vijvers, poelen en dergelijke;
- d. het vellen of rooien van landschapselementen, hagen, bomen of ander opgaand houtgewas;
- e. het verwijderen van onverharde of verharde wegen, paden of het wijzigen van het wegprofiel of de inrichting daarvan;
- f. het aanleggen, verharderen of veranderen van wegen, paden, bermen, parkeerplaatsen, of andere oppervlakteverhardingen, voor zover groter dan 200 m².

9.1.2.2 Uitzonderingen

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

- a. van zodanig geringe omvang en ondergeschikte betekenis zijn dat daardoor geen aantasting plaatsvindt van de te beschermen waarden;
- b. behoren tot ter plaatse normaal onderhoud, beheer of gebruik overeenkomstig de bestemming;
- c. reeds in uitvoering zijn of krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

9.1.2.3 Toelaatbaarheid

Het verlenen van de omgevingsvergunning is alleen toelaatbaar, onder voorwaarde dat door de werken geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, of door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de aardkundige waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast of de mogelijkheden tot herstel van genoemde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

9.2 Vrijwaringszone - dijk

9.2.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding "Vrijwaringszone-dijk" zijn de gronden, behalve bestemd voor het bepaalde in de ter plaatse geldende bestemmingen, ook bestemd voor:

- a. voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water;
- b. aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering met bijbehorende taluds, bermen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2.2. Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de ter plaatse geldende bestemmingen, mogen op, in en boven de gronden uitsluitend bouwwerken voor de waterkeringsvoorziening worden gebouwd, onder voorwaarde dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag zijn.

9.2.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in het vorige lid voor het bouwen ten behoeve van de ter plaatse geldende bestemmingen, onder voorwaarde dat:

- a. de bouwregels van de ter plaatse geldende bestemming worden gebruikt;
- b. de bebouwing niet mag leiden tot aantasting van het waterkerend vermogen van de waterkering;
- c. het waterschap vooraf een schriftelijk positief advies heeft afgegeven.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, bouwperceelsgrensafstanden en bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10%;
- b. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, glas- en/of afvalcontainers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m²;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,2 meter;
 3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10 meter bedraagt;
- c. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of noodzakelijk en/of wenselijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- d. het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio en televisiesignalen, alsmede voor telecommunicatie doeleinden voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan 15 meter voor antennes voor privégebruik en niet meer dan 40 meter voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik, niet zijnde C-2000-infrastructuur;

- e. het houden van evenementen, voor zover de in de bestemmingsomschrijving beschreven gebiedswaarden niet onevenredig worden aangetast;
- f. het toestaan van kleinschalige verblijfsrecreatie (Bed and Breakfast) bij één woning, met dien verstande dat:
 - 1. de kleinschalige verblijfsrecreatie alleen plaatsvindt in de woning en bijbehorende aangebouwde bouwwerken, maar niet in bijbehorende vrijstaande bouwwerken;
 - 2. de woning blijvend bewoond wordt als hoofdwoonverblijf en waarvan de hoofdgebruiker(s) tijdens het recreatief verblijf eveneens aanwezig is (zijn);
 - 3. de omvang niet meer mag bedragen dan 60 m² en niet meer dan 10 bedden;
 - 4. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is;
 - 5. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van omwonenden en/of in de omgeving aanwezige bedrijven;
- g. het toestaan van de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, mits:
 - 1. de hoofdfunctie wonen blijft en de woning blijft voldoen aan het bepaalde in de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit;
 - 2. het bedrijf valt onder de categorieën 1 of 2, zoals aangegeven in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering';
 - 3. de omvang van de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m²;
 - 4. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende bedrijf;
 - 5. eventueel extra benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd;
 - 6. het bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand.

Artikel 11 Algemene procedureregel

Met betrekking tot de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen die deel uitmaken van dit plan geldt de volgende procedure:

- a. het voornemen tot het stellen van nadere eisen wordt gepubliceerd in het plaatselijk huis-aan-huisblad;
- b. het voornemen ligt vervolgens twee weken ter inzage en is digitaal te raadplegen via de internetsite van de gemeente Land van Cuijk;
- c. gedurende de periode van twee weken kunnen belanghebbenden schriftelijk hun zienswijze kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 12 Parkeernormen

12.1 Gebruiksregel

- a. De gronden en gebouwen waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, mogen slechts worden bebouwd en/of gebruikt indien op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Om te bepalen of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid zal het bevoegd gezag bij de verlening van een omgevingsvergunning toetsen aan de in de meest recente Nota Parkeernormen 2023 Land van Cuijk opgenomen normen.
- b. Indien er behoefte is aan ruimte voor laden of lossen van goederen, dan moet die ruimte op het betreffende perceel gecreëerd en in stand gehouden worden.

12.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1 indien:

- a. er voldoende parkeer- en of laad- of losruimte aanwezig is in de directe omgeving, waarbij rekening wordt gehouden met de locatie en de functie van de voorziening, of
- b. er niet voldoende parkeerruimte aanwezig is in de directe omgeving en het voldoen aan de parkeereis de haalbaarheid van het bouwplan onder druk zet, terwijl het bouwplan maatschappelijk of economisch gezien een belangrijke ontwikkeling vormt voor de gemeente Land van Cuijk.

Artikel 13 Waterberging

De gronden waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, mogen slechts worden bebouwd indien op eigen terrein een ondergrondse waterberging is gerealiseerd met een capaciteit van 45 mm/m² verhard oppervlak.

4. OVERGANGSRECHT EN SLOTREGEL

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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 vergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of gedeeltelijk 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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in a. 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.

14.2 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 als bedoeld onder 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 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 bepaalde onder a. 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 15 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Hoogeind 1c, 1d, 1e Oeffelt' van de gemeente Land van Cuijk.

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

