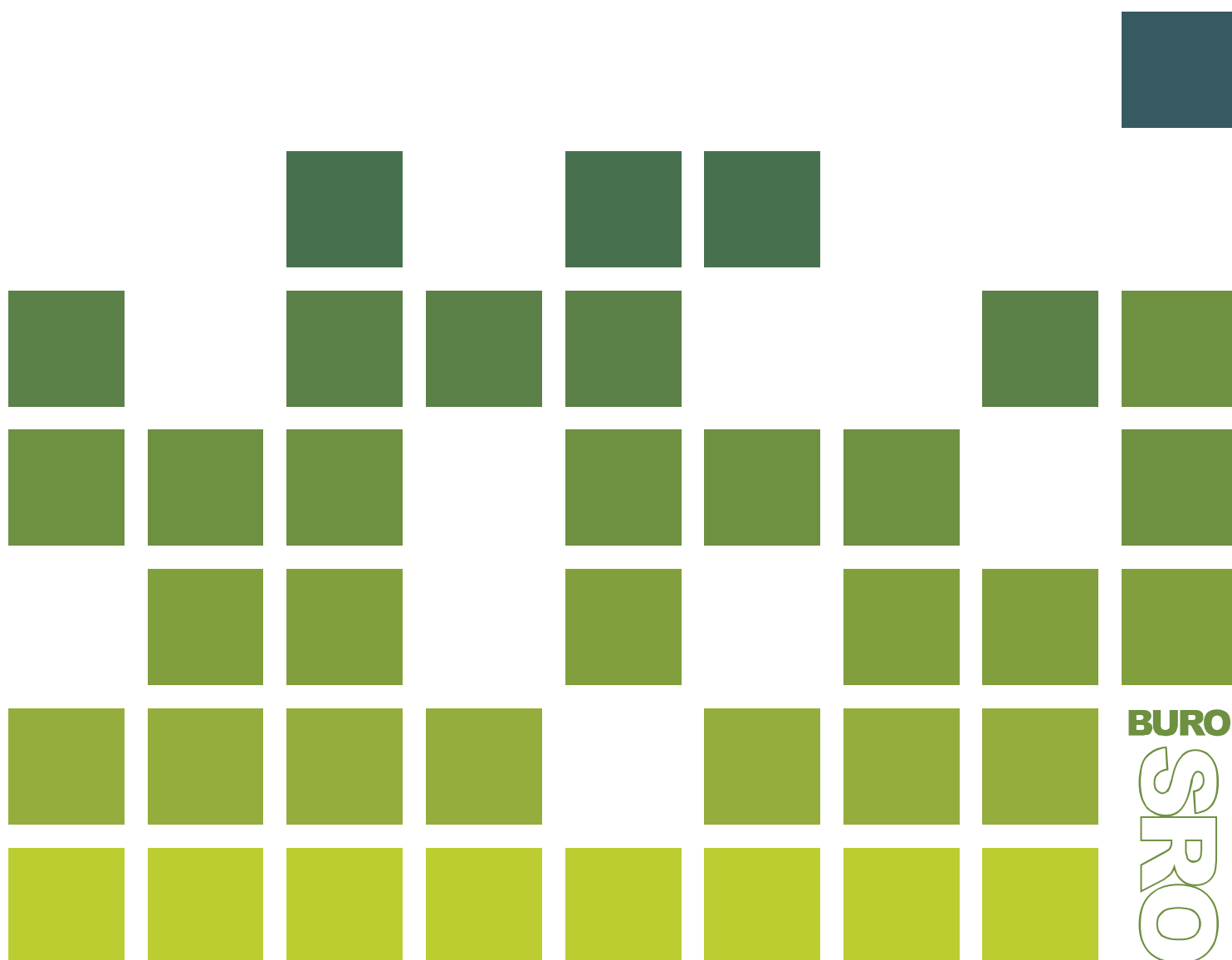


Bestemmingsplan

Katsestraat 18, Oeffelt

Gemeente Land van Cuijk



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Katsestraat 18, Oeffelt
Identificatienummer:	NL.IMRO.1982.BPOefKatsestr18-VA01
Status:	Vastgesteld
Datum:	8 december 2022
Projectnummer Buro SRO:	02.70.06

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Region Vastgoedontwikkeling
----------------	-----------------------------

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

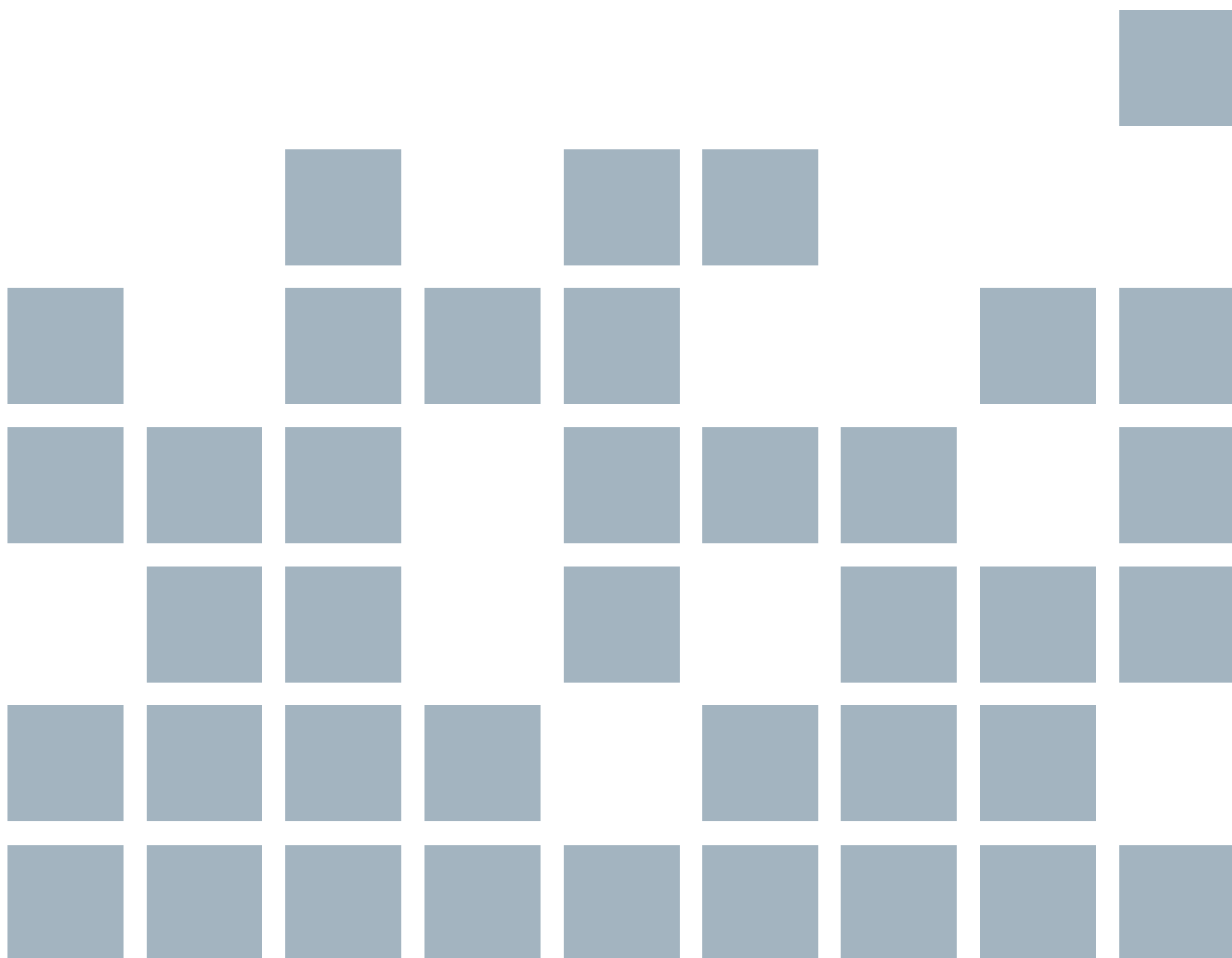


Inhoudsopgave

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	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	17
4.1 Milieu	17
4.2 Water	23
4.3 Ecologie	24
4.4 Verkeer	25
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	26
4.6 Economische uitvoerbaarheid	27
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	28
5.1 Algemeen	28
5.2 Wijze van bestemmen	28
Hoofdstuk 6 Procedure	29
6.1 Algemeen	29
6.2 Verslag omgevingsdialoog	29
6.3 Voorontwerp en vooroverleg	29
6.4 Ontwerp	29
Bijlagen bij de toelichting	31
Bijlage 1 Marktscan Woningbouwlocaties	33
Bijlage 2 Bodemonderzoek	35
Bijlage 3 Watertoets	37
Bijlage 4 Voortoets stikstof	39

Regels		41
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	43
Artikel 1	Begrippen	43
Artikel 2	Wijze van meten	47
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	48
Artikel 3	Wonen	48
Artikel 4	Waarde - Archeologie - 3	50
Hoofdstuk 3	Algemene regels	53
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	53
Artikel 6	Algemene bouwregels	53
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	53
Artikel 8	Algemene procedureregels	54
Artikel 9	Parkeernormen	54
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	55
Artikel 10	Overgangsrecht	55
Artikel 11	Slotregel	55

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Katsestraat 18, Oeffelt met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPOefKatsestr18-VA01 van de gemeente Land van Cuijk.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 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

een of meer gebouwen, bijbehorende bouwwerken en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.9 Bebouwingspercentage

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

1.10 Bed & 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.

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 Bijbehorend bouwwerk

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

1.14 Bouwen

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

1.15 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.16 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.

1.17 Bouwperceel

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

1.18 Bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.19 Bouwvlak

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

1.20 Bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van de 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.

1.21 Bouwwijze

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, waarbij:

- a. onder aaneengebouwd 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.

1.22 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;

1.23 Detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen, met uitzondering van internetverkoop, 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.

1.24 Erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht in 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.

1.25 Erf- terreinafscheiding

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

1.26 Gebouw

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

1.27 Gebruik

gebruiken, doen/laten gebruiken.

1.28 Hoofdgebouw

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

1.29 Huishouden

Een alleenstaande, danwel twee of meer personen die een duurzame gezamenlijke huishouding voeren.

1.30 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, danwel een showroomfunctie te hebben.

1.31 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.

1.32 Perceel

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

1.33 Perceelgrens

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

1.34 Prostitutie

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

1.35 Prostitutiebedrijf

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

1.36 Publiekverzorgend ambacht

een ambachtelijk bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een goudsmid, kapper, schoenmaker e.d.

1.37 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.

1.38 Voorgevel

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

1.39 Voorgevelrooilijn

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

1.40 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.

1.41 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.

1.42 Woning

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

1.43 Zijgevel

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

1.44 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

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 het gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, 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 scheidsmuren) 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 scheidsmuren.

2.7 Oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen bouwwerken zijnde;
- d. aan huis gebonden beroepen (inclusief internetverkoop);
- e. tuinen en erven;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Woningen

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

- a. de woningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw’ worden gebouwd;
- b. de woningen moeten met één gevel in, dan wel tot maximaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- c. per bouwvlak mogen ter plaatse van de aanduiding:
 - aaneengebouwd (aeg); aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
 - twee-aan-een (tae); twee-aan-een gebouwde woningen worden gebouwd.
- d. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’ opgenomen maximale hoogten.
- e. de afstand van twee-aaneen gebouwde woningen tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan één zijde ten minste 3 meter te bedragen; de afstand van een hoekwoning binnen een blok van aaneengebouwde woningen tot de zijdelingse perceelsgrens dient eveneens aan één zijde ten minste 3 meter te bedragen;

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

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

- a. de bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak en minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn c.q. de denkbeeldige lijn evenwijdig aan de voorgevel van de woning te worden gebouwd;
- b. achter de voorgevelrooilijn moet een aaneengesloten open ruimte van ten minste 30 m² aanwezig zijn;
- c. in afwijking van het bepaalde in het vorige lid onder b. 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 vanaf de voorgevel van de woning;
- d. het gezamenlijk oppervlak mag per perceel ten hoogste 60 m² bedragen;
- 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 90 m²;
- f. bijbehorende bouwwerken mogen tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;

- g. in afwijking van het bepaalde onder f. mag bij vrijstaande woningen binnen een strook van 17 meter diep, te rekenen vanaf de voorgevelrooilijn, slechts aan één zijde tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd en moet de afstand tot de andere zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 meter bedragen; buiten voornoemde strook van 17 meter mogen de bijgebouwen tot in de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd;
- h. de goothoogte en hoogte mogen respectievelijk niet meer dan 3 meter en 5,5 meter bedragen;
 - 1. de hoogte mag in de zijdelingse perceelsgrens niet meer bedragen 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, mag de hoogte niet meer dan 5,5 meter bedragen;
- i. naast het bepaalde onder d. en e. mag bij iedere woning een overkapping worden gebouwd waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de oppervlakte mag niet meer dan 25 m² bedragen;
 - 2. de hoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

3.2.3 *Bouwwerken, geen bouwwerken zijnde*

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

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

3.3 Nadere eisen

3.3.1 *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.

3.3.2 *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.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 *Hoekpercelen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.3 onder a, voor het bouwen van maximaal 2 meter hoge erf-/terreinafscheidingen op hoekpercelen buiten het bouwvlak, maar op of achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de bouw stedenbouwkundig verantwoord is en niet leidt tot verkeersonveilige situaties.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 *Strijdig gebruik*

Onder een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in elk geval begrepen:

- a. het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving;

- b. het gebruik van gebouwen en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel, een handels- en/of horecabedrijf, een prostitutiebedrijf en/of seksinrichting;
- c. het gebruik van gebouwen, met uitzondering van het hoofdgebouw, en bijbehorende bouwwerken voor permanente of tijdelijke bewoning.

3.5.2 Aan huis gebonden beroep

Bij woningen zijn aan huis gebonden beroepen 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.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het vorige lid voor het uitoefenen van een aan huis gebonden bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, mits:

- a. de hoofdfunctie wonen blijft en de woning blijft voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit;
- b. het bedrijf valt onder de categorieën 1 of 2, zoals aangegeven in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering';
- c. de omvang van de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m²;
- d. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep of bedrijf;
- e. eventueel extra benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd;
- f. het bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand.

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, 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.

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 2500 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.

4.2.2 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.

4.2.3 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.

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

4.3.1 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 2500 m² of meer bedraagt;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 2500 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 2500 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 2500 m² of meer bedraagt.

4.3.2 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 dat plan.

4.3.3 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 archeologische 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 blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- 1. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders

voorschriften verbinden aan een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

2. Aan een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 2500 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.
3. Indien tijdens het slopen vonden 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.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

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 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 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.

6.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, 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 7 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 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, dan wel de situering van ontsluitingen of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- d. het in geringe mate afwijken van een bestemmingsgrens, alsmede de vorm van bouwvlakken, voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;

- e. 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;
- f. het toestaan van kleinschalige verblijfsrecreatie (Bed and Breakfast) bij de bestemming Wonen, 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.

Artikel 8 Algemene procedureregels

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 9 Parkeernormen

9.1 Gebruiksregels

De gronden en gebouwen waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, mogen slechts worden bebouwd en/of gebruikt indien op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. 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 Boxmeer opgenomen normen.

9.2 Afwijking

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

- a. er voldoende parkeerruimte 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 Boxmeer.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 10.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 10.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 10.2, 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;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 10.2, 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;
4. Het eerste lid onder artikel 10.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Katsestraat 18, Oeffelt'.

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement