

Bestemmingsplan | Regels

Cuijk, Beerseweg 3

Gemeente Land van Cuijk

Datum: 6 april 2023

Projectnummer: 200588

ID: NL.IMRO.1982.BPCuBeerseweg3-VA01

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	14
2	Bestemmingsregels	16
Artikel 3	Groen	16
Artikel 4	Wonen	18
Artikel 5	Waarde - Archeologie 5	21
3	Algemene regels	24
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 7	Algemene bouwregels	24
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	27
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 11	Algemene procedureregels	28
Artikel 12	Overige regels	29
4	Overgangs- en slotregels	30
Artikel 13	Overgangsrecht	30
Artikel 14	Slotregel	30

Bijlage

Bijlage 1: Besluit hogere grenswaarde

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan*

het bestemmingsplan 'Cuijk, Beerseweg 3' met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPCuBeerseweg3-VA01 van de gemeente Land van Cuijk.

1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage.

1.3 *ondergrond*

de informatie die gebruikt is om de geometrische planobjecten te bepalen als vervat in het bestand NL.IMRO.1982.BPCuBeerseweg3-VA01.

1.4 *verbeelding*

de digitale weergave van het bestemmingsplan 'Cuijk, Beerseweg 3', gewaarmerkt als NL.IMRO.1982.BPCuBeerseweg3-VA01 en elektronisch beschikbaar gesteld op de daarvoor aangewezen landelijke voorziening.

1.5 *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.

1.6 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 *aangebouwd*

minimaal twee bouwwerken die aan elkaar zijn gebouwd en al dan niet een interne verbinding hebben.

1.8 *afhankelijke woonruimte*

een bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met deze (bedrijfs)woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.9 *bebouwing*

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

1.10 *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.

1.11 *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 met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

1.12 *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.

1.13 *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.

1.14 *bedrijf, prostitutie-*

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

1.15 *beroep*

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

1.16 *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 en een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals juridische, administratieve, (para-)medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische of daarmee vergelijkbare beroepen.

1.17 *bestaand*

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

1.18 *bestemming/ bestemmen*

het hoofdgebruik van gronden en bouwwerken dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel.

Bijvoorbeeld bij een woning is het hoofdgebruik herkenbaar aan een woonkamer, slaapkamer, keuken, serre, studeerkamer, ruimte voor een beroep/bedrijf-aan-huis et cetera.

1.19 *bestemming, mede- / medebestemmen*

het medegebruik van gronden ten behoeve van het hoofdgebruik en/of de openbare ruimte.

- 1.20 bestemmingsvlak**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.21 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.
- 1.22 bouwen / bebouwen**
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.
- 1.23 bouwen, ondergronds-**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk onder het ter plaatse vastbepaalde peil.
- 1.24 bouwgrens**
de grens van een bouwvlak.
- 1.25 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.
- 1.26 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.
- 1.27 bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
- 1.28 bouwperceelgrens**
de grens van een bouwperceel.
- 1.29 bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.30 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.
- 1.31 bouwwerk geen gebouw zijnde (ander bouwwerk)**
elk bouwwerk, dat of ontoegankelijk is, of onoverdekt is, of geen wanden heeft*.

*zie bij toetsing ook bouwwerk, bijbehorend-.

1.32 *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 en toegankelijk voor mensen.

1.33 *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.

1.34 *dienstverlening*

het verlenen van zakelijke en maatschappelijke diensten aan derden.

1.35 *dienstverlenend bedrijf/instelling*

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van zakelijke 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.

1.36 *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.

1.37 *erf, achter-*

het erf dat 1 meter achter de voorgevelrooilijn ligt.

1.38 *erf, voor-*

het erf dat geen achtererf is.

1.39 *extensief recreatief medegebruik*

extensieve vormen van dagrecreatie die ondergeschikt zijn aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, die een kortstondig karakter hebben en in de openlucht plaatsvinden, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, paramotorvliegen en kleinschalige recreatieve luchtvaart voor zover het starten en landen betreft.

1.40 *funnel*

obstakelvrije zone rond een start- en landingsbaan voor de vliegveiligheid.

1.41 *gebouw*

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

- 1.42 gebouw, bedrijfs-**
een gebouw dat geschikt is voor bedrijfsmatige activiteiten, waaronder ook maatschappelijke- en sportgerelateerde activiteiten worden gerekend.
- 1.43 geluidhinder**
gevaar, schade of hinder, als gevolg van geluid.
- 1.44 geometrische plaatsbepaling**
locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem.
- 1.45 gevel of gevelvlak**
bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak.
- 1.46 grond(en)**
de onder- en bovengrond op verschillende niveaus, alsmede water, de territoriale zee en de exclusieve economische zone daaronder begrepen.
- 1.47 herbouw**
reconstructie, wederopbouw, opnieuw bouwen van bestaande bebouwing.
- 1.48 hoofdfunctie**
een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden als zodanig mag worden gebruikt.
- 1.49 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.
- 1.50 hoofdgebouw, functionele uitbreiding**
een uitbreiding van het hoofdgebouw met een functie die gelet op de bestemming tot het hoofdgebruik kan worden gerekend.
- 1.51 hoofdverblijf**
de woning waar:
– naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen door een huishouden overnacht wordt, en
– als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van dat huishouden aan te merken is, en
– waar dat huishouden staat ingeschreven in de GBA.
- 1.52 horeca/ horecabedrijf**
een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse, het bedrijfsmatig bieden van hotel- of groepsaccommodatie, het bedrijfsmatig bieden van vermaaks- of wellnessfaciliteiten of het bedrijfsmatig bieden van congres- of vergaderfaciliteiten, één en ander al dan niet in combinatie met elkaar.

1.53 huisgenoten

personen (of persoon) die ieder het hoofdverblijf in een woning hebben en blijk geven duurzaam zorg te dragen voor elkaar door middel van een bijdrage in de kosten te leveren van de huishouding dan wel anderszins, en waarbij geen sprake is van intensieve therapeutische of medische verzorging/behandeling anders dan voor mantelzorg.

1.54 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.

1.55 Inrichting

elke door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht.

1.56 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.

1.57 kampeermiddel

een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een omgevingsvergunning vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.58 kantoor, zelfstandig-

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 (geen baliefunctie).

1.59 maaiveld

het grensvlak tussen de ondergrond en de lucht.

1.60 mantelzorg

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.61 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 verkeers aantrekkende werking, niet gewenst is, dient rekening te worden gehouden met:

- de toegelaten gebruiksmogelijkheden in de bestemmingen;
- 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.

1.62 NAP

Normaal Amsterdams Peil.

1.63 nadere eis

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

1.64 nevenactiviteit / nevenfunctie

activiteit, die gezien de relationele aard en geringe omvang, slechts een aanvulling is op de hoofdactiviteit.

1.65 (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 detailering, profilering en vormgeving gelijk blijft.

1.66 omgevingsvergunning

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

1.67 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, liftopbouwen, lichtkappen, gevel- en kroonlijsten, luifels en balkons.

1.68 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.

1.69 onevenredige schade

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

1.70 onzelfstandige woonruimte

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

- 1.71 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.
- 1.72 overkapping**
een bouwwerk geen gebouw zijnde toegankelijk voor mensen, voorzien van een dak maar zonder wanden.
- 1.73 peil**
een denkbeeldig horizontaal vlak dat gebruikt wordt om de verticale maatvoering mee te bepalen.
- 1.74 prostituee**
degene (v/m) die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling (Regeling Uitstapprogramma's Prostituees).
- 1.75 prostitutie**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.
- 1.76 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.
- 1.77 prostitutie, straat-**
het in openbaar toegankelijk gebied door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze, passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.
- 1.78 radarverstoringsgebied**
gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen ten behoeve van een goede werking van de radar op een radarstation.
- 1.79 ruimtelijke kwaliteit**
de kwaliteit van de ruimte (woon-, werk- en leefomgeving) als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte, deze kwaliteit wordt bepaald door expliciete aandacht voor de ruimtelijk-functionele kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de architectonische kwaliteit, de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorische kwaliteit van objecten en terreinen, mede in relatie tot het streekeigen karakter van de directe omgeving (Verordening ruimte/Cuijk).
- 1.80 sociale veiligheid**
het in stand houden c.q. tot stand brengen van een ruimtelijke situatie die overzichtelijk, herkenbaar en sociaal controleerbaar is.

1.81 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.

1.82 straat- en bebouwingsbeeld

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

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

1.83 twee-aaneen

twee hoofdgebouwen die aan elkaar zijn gebouwd en geen interne verbindingen hebben.

1.84 veiligheidszone

gebied waar beperkingen ten aanzien van gebruik en/of bouwen gelden ter bescherming van personen tegen een aanwezig plaatsgebonden risico.

1.85 verkeersveiligheid

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

1.86 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.

1.87 voorgevelrooilijn

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

1.88 voorziening, bijbehorende-

voorzieningen, die horen bij de betreffende bedrijfsvoering op gronden (onder andere weg- en waterbouwkundige voorzieningen) en/of bouwvlakken (onder andere opslag en energievoorziening).

1.89 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.

1.90 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.

- 1.91 voorziening, verkeers-**
voorziening voor de geleiding, beveiliging en regeling van verkeersbewegingen, zoals bankjes, verkeersremmers, brughoofden, lichtmasten, bewegwijzering, plantenbakken, parkeerautomaten, parkeerplaatsen, fietsklemmen, fietsenstallingen en dergelijke.
- 1.92 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 (WAM).
- 1.93 vrijstaand**
bouwwerk dat geheel los staat van andere bouwwerken.
- 1.94 vrijwaringszone**
gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen en/of gebruik ten behoeve van een goed functioneren van bijvoorbeeld een weg of molen.
- 1.95 waarden, archeologische-**
actuele waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen.
- 1.96 waarden, archeologische verwachtings-**
potentiële waarden die bestaan uit de mogelijke aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen.
- 1.97 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.
- 1.98 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.
- 1.99 werk**
een constructie geen bouwwerk zijnde, zoals bestrating, drainage, kabels en leidingen en dergelijke.
- 1.100 werkzaamheid**
op zich staande activiteiten al dan niet ter uitvoering van een werk, zoals bestraten, beplanten, dempen van sloten, ploegen, heien en dergelijke.

1.101 wonen

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

1.102 woning

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

1.103 woning, bedrijfs-

een voor het wonen bestemd (gedeelte van een) bedrijfsgebouw, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens verblijf daar gelet op de bedrijfsactiviteiten noodzakelijk wordt geacht.

1.104 woonsituatie

het in stand houden c.q. garanderen van een goede woonomgeving, in het bijzonder met het oog op:

- de lichttoetreding/bezonnings ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
- het uitzicht;
- de aanwezigheid van voldoende privacy.

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Meten

- a Bij de toepassing van deze regels wordt loodrecht gemeten tot of vanuit het hart van de lijn, tenzij anders aangegeven.
- b De afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

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 (%).

2.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van de bouwregels worden ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten, onder voorwaarde dat:

- a de overschrijding van de bouwregels in de gevel (horizontaal vlak) maximaal 1,6 meter is;
- b de overschrijding van de bouwregels op het dak (verticale vlak) maximaal 3 m is;
- c de oppervlakte maximaal 10% van het betreffende dak mag zijn (horizontale projectie).

2.4 Bouwwerken

de bepaling van het peil

de hoogte van de bovenkant van de begane grondvloer van het nieuwe hoofdgebouw gelegen binnen maximaal 0,5 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.

de hoogte van de weg

de hoogte van de weg zoals die door of namens burgemeester en wethouders is vastgesteld.

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.

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.

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.

de lengte en breedte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

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.

de bruto vloeroppervlakte van een bouwwerk

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een gebouw en/of op een terrein dat wordt gebruikt voor de uitoefening een bedrijf, een dienstverlenend bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief (binnen)opslag, rust- en rookruimten, administratieruimten en dergelijke.

de verkoopvloeroppervlakte van een bouwwerk

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten dienste van de detailhandel, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

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.

de afstand tot de bouwperceelgrens

vanaf de bouwperceelgrens tot aan het gevelvlak van een bouwwerk.

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.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bedoeld voor:

- a groenvoorzieningen;
- b tuin;
- c water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

en mede bestemd voor:

- d nutsvoorzieningen;
- e bijbehorende bouwwerken en overkappingen;
- f wegen, alsmede in- en uitritten en overige verkeersvoorzieningen;

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Het bouwen van hoofdgebouwen is niet toegestaan.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen behorende bij het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bijbehorende bouwwerken' toegestaan, onder de voorwaarde dat:

- a de bouwhoogte van overkappingen maximaal 3 m mag zijn;
- b de bouwhoogte maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming mag zijn, met een maximum van 6 m;
- c de gezamenlijke oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bijbehorende bouwwerken' maximaal 60 m² mag zijn, onder voorwaarde dat:
 - 1 een functionele uitbreiding van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bijbehorende bouwwerken' niet wordt meegerekend bij de gezamenlijke oppervlakte;
 - 2 de onderlinge afstand tussen vrijstaande bijbehorende bouwwerken minimaal 3 m moet zijn;
 - 3 de gezamenlijke oppervlakte van het achtererf, exclusief het hoofdgebouw voor zover gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bijbehorende bouwwerken', voor maximaal 50% mag worden bebouwd;
 - 4 indien de gezamenlijke oppervlakte van het achtererf, exclusief het hoofdgebouw, groter is dan 120 m², de norm van 60 m² verhoogd mag worden met 10% van het meerdere tot een maximum van 90 m², onverlet het bepaalde onder 2;

In aanvulling op de algemene voorwaarden geldt voor:

d vrijstaande bijbehorende bouwwerken dat:

- 1 de onderlinge afstand tussen vrijstaande bijbehorende bouwwerken minimaal 3 m moet zijn;

- 2 de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk maximaal 45 m² mag zijn;
- 3 de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;
- 4 de bouwhoogte maximaal 5 m mag zijn.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a wonen, met uitzondering van gebruik als garage, berging of kantoorruimte;
- b een prostitutiebedrijf.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de huisvesting van één huishouden in een woning;
- b tuinen, erven en verhardingen;

en mede bestemd voor:

- c water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d groenvoorzieningen;
- e paden, wegen en verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen;
- f nutsvoorzieningen,

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Het bouwen van een hoofdgebouw is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', onder voorwaarde dat:

- a ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' één vrijstaand hoofdgebouw mag worden gebouwd;
- b de voorgevel in of maximaal 8,5 m vanaf de naar de weg gekeerde bouwgrens moet worden gebouwd;
- c het bouwvlak voor maximaal 50% mag worden bebouwd;
- d de goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte mag zijn.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen is toegestaan, onder de algemene voorwaarden dat:

- a de bijbehorende bouwwerken en overkappingen minimaal 3 m achter de voorgevel van de woning moeten worden gesitueerd;
- b de bouwhoogte van overkappingen maximaal 3 m mag zijn;
- c de gezamenlijke oppervlakte binnen de aanduiding 'overige zone - bijbehorende bouwwerken' maximaal 60 m² mag zijn, onder voorwaarde dat:
 - 1 een functionele uitbreiding van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bijbehorende bouwwerken' niet wordt meegerekend bij de gezamenlijke oppervlakte;
 - 2 de gezamenlijke oppervlakte van het achtererf, exclusief het hoofdgebouw voor zover gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bijbehorende bouwwerken', voor maximaal 50% mag worden bebouwd;
 - 3 indien de gezamenlijke oppervlakte van het achtererf, exclusief het hoofdgebouw, groter is dan 120 m², de norm van 60 m² verhoogd mag worden met 10% van het meerdere tot een maximum van 90 m², onverlet het bepaalde onder 2;

In aanvulling op de algemene voorwaarden geldt voor:

- d aangebouwde bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' dat de goot- en bouwhoogte maximaal gelijk mag zijn aan de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- e aangebouwde bijbehorende bouwwerken gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak' dat:
 - 1 de goothoogte maximaal 3,25 m mag zijn;
 - 2 de bouwhoogte maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag zijn, met een maximum van 6 m;
- f vrijstaande bijbehorende bouwwerken dat:
 - 1 de onderlinge afstand tussen vrijstaande bijbehorende bouwwerken minimaal 3 m moet zijn;
 - 2 de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk maximaal 45 m² mag zijn;
 - 3 de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;
 - 4 de bouwhoogte maximaal 5 m mag zijn;

In afwijking van lid a geldt dat:

- g een aangebouwd bijbehorende bouwwerk aan de voorgevel mag worden gebouwd, onder voorwaarde dat:
 - 1 de breedte maximaal 40% van de breedte van de voorgevel mag zijn;
 - 2 de diepte maximaal 1/3 van de breedte mag zijn, met een maximum van 1 m;
 - 3 de bouwhoogte minimaal de kozijnhoogte van de entreepui moet zijn en maximaal de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag mag zijn, onder voorwaarde dat de bouwhoogte minimaal 0,5 m onder de goothoogte van de woning blijft.

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het bouwen van een bouwwerk geen gebouw zijnde is toegestaan, onder voorwaarde dat:

- a de bouwhoogte op het voorerf maximaal 1 m mag zijn;
- b de bouwhoogte op het achtererf maximaal 3 m mag zijn, met uitzondering van:
 - 1 een whirlpool of jacuzzi, waarvan de bouwhoogte maximaal 1,5 m mag zijn;
 - 2 tuinverlichting, erf- en perceelsafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 m mag zijn.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met inachtneming van de regels en het bepaalde in artikel 11.1, nadere eisen te stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a de woonsituatie;
- b het straat- en bebouwingsbeeld;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.1 bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a artikel 4.2.1 onder a en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - 1 de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde;
 - 2 het hoofdgebouw geheel binnen de bestemmingsgrens wordt gebouwd;
 - 3 het gezamenlijke oppervlak van de gebouwen ten hoogste gelijk is aan de oppervlakte van het bouwblok;
 - 4 het hoofdgebouw niet meer dan 3 m buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
 - 5 de stedenbouwkundige structuur in acht wordt genomen;
- b artikel 4.2.1 onder b voor het bouwen van de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 m achter de voorste bouwgrens, waarbij de achterste bouwgrens in gelijke mate mag worden overschreden, onder voorwaarde dat de verschuiving op stedenbouwkundige gronden verantwoord is;
- c artikel 4.2.2 onder c voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot maximaal 75 m², onder voorwaarde dat een onbebouwde en onoverdekte aaneengesloten ruimte van minimaal 25 m² overblijft.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a de doeleinden zoals beschreven in artikel 4.1, indien niet voldaan wordt aan het realiseren van voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het actuele parkeerbeleid;
- b een prostitutiebedrijf;
- c de opslag van grote obstakels als boten, caravans e.d. alsmede van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e detailhandel of andere handels- en/of bedrijfsdoeleinden;
- f zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken;
- g horeca-activiteiten.

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting bouwen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 4.2 is het ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaarde bouwen' alleen toegestaan een woning te bouwen, te gebruiken en in stand te houden onder de voorwaardelijke verplichting dat er voldaan wordt aan de eisen zoals gesteld in het besluit hogere grenswaarde zoals opgenomen in bijlage 1.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 5

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 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 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.

5.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in artikel 5.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag 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.

5.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in artikel 5.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in artikel 5.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, 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 dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5':

- 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 parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt;
- c het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 2.500 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 2.500 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 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 0,5 m;
- g het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 0,5 m;
- h het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 2.500 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 2.500 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 2.500 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 artikel 5.3 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 artikel 5.3 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.

5.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' 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 2.500 m² en dieper dan 0,5 m vanaf 0,3 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.

3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 *Bestaande maten*

- a Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen, bebouwingspercentages en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wabo, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge de regels zijn voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal, respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden, onder voorwaarde dat de afwijking niet mag worden vergroot;
- b het gestelde onder a. is niet van toepassing bij herbouw of nieuwbouw (anders dan bij een calamiteit) van bouwwerken.

7.2 *Ondergronds bouwen*

- a Ondergronds bouwen in combinatie met een bovengronds gebouw is toegestaan, onder voorwaarde dat:
 - 1 de onderbouw binnen het bouwvlak moet liggen;
 - 2 de onderbouw niet groter is dan de maatvoering van de buitenzijde van de gevels op de begane grond, waarbij rekening mag worden gehouden met een beperkte overschrijding om een bouwtechnisch veilige constructie te kunnen waarborgen;
 - 3 de bovenzijde van de begane grondvloer maximaal 0,5 m boven peil mag liggen;
 - 4 de bouwdiepte maximaal 4 m onder peil mag zijn, met uitzondering van ondergrondse parkeergarages waarvan de bouwdiepte maximaal 7 mag 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 bij een woning is toegestaan, onder voorwaarde dat:
 - 1 het achter de achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan moet worden gebouwd;
 - 2 de afstand tot de perceelgrenzen minimaal 3 meter moet zijn;
 - 3 de bouwdiepte maximaal 2,5 meter mag zijn en de bouwhoogte maximaal 1 meter mag zijn;
 - 4 de oppervlakte maximaal 100 m² mag zijn;
 - 5 het bouwwerk niet overdekt is, tenzij de overdekking voldoet wordt aan de regeling voor bijbehorende bouwwerken bij een woning;
 - 6 per bouwperceel maximaal één zwembad mag worden gebouwd.

- c Ondergronds bouwen van bergbezinkbassins, infiltratiebakken en vergelijkbare waterhuishoudkundige voorzieningen in alle bestemmingen is toegestaan, tenzij in een (dubbel)bestemming specifieke regels zijn opgenomen.

7.3 *Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde*

- a Een bijbehorend bouwwerk mag niet worden voorzien van een dakterras, balkon of een andere niet op de grond gelegen buitenruimte.
- b Een bijbehorend bouwwerk of bouwwerk geen gebouw zijnde mag gelijktijdig, maar niet eerder dan het hoofdgebouw worden gebouwd, met uitzondering van een perceelsafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 2 m.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a het gebruiken van een bijbehorend bouwwerk of een bedrijfsgebouw als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte;
- b het gebruik van een bedrijfswoning, dienstwoning, woning en/of wooneenheid anders dan voor één huishouden;
- c het gebruik van een bijgebouw of bijbehorend bouwwerk ten behoeve van wonen in een onzelfstandige woonruimte;
- d het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- e het uitbaten van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- f het uitbaten van een smartshop, een growshop en een headshop, alsmede het gebruik van opstallen voor het telen, bewerken en verhandelen van soft- en hard-drugs;
- g het uitbaten van een speelautomatenhal, een casino of een discotheek/dancing;
- h 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;
- i het recreatief nachtverblijf;
- j het plaatsen van kampeermiddelen, andere onderkomens of als dagcamping; tenzij dit gebruik in de regels uitdrukkelijk is toegestaan.

8.2 *Onzelfstandige woonruimten*

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.1, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 onder a en b ten behoeve van het omzetten van (een deel van) een bestaande woning, niet-zijnde een dienst- of bedrijfswoning, dan wel een bij de woning behorend bijgebouw of bijbehorend bouwwerk in 1 of meer onzelfstandige woonruimten, mits een goed woon- en leefklimaat wordt geborgd overeenkomstig het geldende beleid, zoals is opgenomen in de nota 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' en haar rechtsopvolgers.

8.3 Mantelzorg

- a Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.1, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan voor het gebruiken van een bijbehorend bouwwerk bij een woning als afhankelijke woonruimte, onder voorwaarde dat:
- 1 door de aanvrager aangetoond wordt dat inwoning in het hoofdgebouw redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
 - 2 bewoning van een bijbehorend bouwwerk noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen onder andere dient te blijken uit een positief advies van de onafhankelijke deskundige instantie;
 - 3 er geen onevenredige schade plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
 - 4 de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 80 m²;
 - 5 de afhankelijke woonruimte wordt gerealiseerd in een bestaand bijbehorend bouwwerk dat op maximaal 20 m afstand is gelegen van de achtergevel van het hoofdgebouw;
 - 6 nieuwbouw of plaatsing van een verplaatsbaar bouwwerk is alleen toegestaan als op het erf van het hoofdgebouw geen sprake is van reeds aanwezige bijbehorende bouwwerken die zonder ingrijpende verbouwingen geschikt kunnen worden gemaakt voor het bieden van mantelzorg;
 - 7 bij nieuwbouw of plaatsing van een verplaatsbaar bouwwerk mag de afstand tot de achtergevel van het hoofdgebouw maximaal 10 m zijn;
- b De afwijking, verleend op grond van lid 8.3 onder a, wordt ingetrokken, indien de bij het verlenen van de afwijking bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is. Het gebruik van het bijbehorende bouwwerk moet vervolgens worden teruggebracht naar de gebruikssituatie van voor verlening van de afwijking en tijdelijke bouwwerken moeten worden verwijderd van het bouwperceel.

8.4 Beroep- of bedrijf-aan-huis

8.4.1 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 elektronische 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.

8.4.2 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.1, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.4.1 voor:

- a een beroep of bedrijf met een milieucomponent waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, onder voorwaarde dat de milieucomponent van de omgevingsvergunning verleend kan worden;
- b detailhandel, 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 parkeren op de openbare weg 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 die niet als bewoner staat ingeschreven.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 *overige zone - bijbehorende bouwwerken*

Zie voor de inhoudelijke regeling de bestemmingen in hoofdstuk 2.

9.2 *overige zone - funnel*

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - funnel' geldt, in aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2, ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings)vlak met zijkanalen een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor een hogere bebouwing dan 150 m boven NAP, in verband met het beschermingsgebied van een in- en uitvliegfunnel voor vliegtuigen.

9.3 *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 105 m boven NAP, in verband met het obstakelvrij kunnen functioneren van een radarinstallatie voor vliegbewegingen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.1 bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels en de verbeelding voor:

- a het maximaal 10% afwijken van de gegeven maatvoering en percentages;
- b het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, 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 m buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
 - 5 de stedenbouwkundige en verkeersstructuur in acht wordt genomen.
- c het in geringe mate overschrijden van de bestemmingsgrenzen of het bestemmingsvlak, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, waarbij geldt dat de natuurlijke, landschappelijke, hydrologische en archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.
- d het bouwen van gebouwen van openbaar nut, zoals openbare nutsgebouwen, wachthuizen voor het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwen voor de bediening van waterhuishoudkundige voorzieningen, toiletgebouwen, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen, onder voorwaarde dat:
 - 1 de inhoud per gebouw niet meer mag bedragen dan 50 m³;
 - 2 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

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).

Burgemeester en wethouders leggen alleen een nadere eis op, onder voorwaarde dat:

- d de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan;
- e de nadere eisen alleen worden gesteld in de specifieke situatie dat de regels leiden tot een onevenredige schade van:
 - 1 een goede woonsituatie;
 - 2 de sociale veiligheid;
 - 3 het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld;
 - 4 het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 5 de karakteristieke hoofdvorm en kenmerken;
 - 6 de verkeersveiligheid;
 - 7 de milieusituatie;
 - 8 de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Afweging bij afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden

12.1.1 Algemeen

Het bevoegd gezag weegt in aanvulling op overig bepaalde voorwaarden in ieder geval af, of bij een omgevingsvergunning met afwijking, of bij het gebruik van een wijzigingsbevoegdheid, het verlenen van medewerking niet leidt tot een onevenredige schade aan:

- a de goede woonsituatie;
- b de sociale veiligheid;
- c het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld;
- d het straat- en bebouwingsbeeld;
- e de karakteristieke hoofdvorm en kenmerken;
- f de verkeersveiligheid;
- g de milieusituatie;
- h de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

12.1.2 Uitzondering strijdigheid van 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.

12.2 Parkeren

- a Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in het 'Paraplubestemmingsplan parkeren', vastgesteld door de gemeenteraad van Cuijk op 3 februari 2020, wordt gerealiseerd;
- b Als de onder a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

12.3 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.

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 'Cuijk, Beerseweg 3'.