

Inhoud van de regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen	1
Artikel 2: Wijze van meten	10

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3: Groen	12
Artikel 4: Verkeer	14
Artikel 5: Wonen 2	16
Artikel 6: Wonen 3	22
Artikel 7: Wonen 5	29

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8: Anti-dubbeltelregel	34
Artikel 9: Algemene ontheffingsregels	34
Artikel 10: Algemene Procedureregels	35
Artikel 11 Overige regels	35

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12: Overgangsrecht	36
Artikel 13: Slotregel	37





Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1 plan:

het bestemmingsplan 'Cuijk De Valuwe, omgeving Looiersgaarde' van de gemeente Cuijk.

2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1684.09BPomglooiersgaar-VO01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

3 aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten:

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke – geheel of overwegend door handwerk uit te oefenen – bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteiten – niet zijnde milieuvergunningplichtig ingevolge de Wet Milieubeheer – in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend.

4 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep op administratief, juridisch, (para-) medisch, therapeutisch, huidverzorgend, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de gebruiker van een woning in die woning en/of een bijbehorend aangebouwd bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

5 achtererf:

het deel van het perceel bij een hoofdgebouw dat wordt begrensd door:

- a. de (denkbeeldig verlengde) oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw, of
- b. de (denkbeeldig verlengde) oorspronkelijke zijgevels van het hoofdgebouw, of
- c. de achtererfgrens.



6 achtergevel:

de van de openbare weg afgekeerde meest evenwijdig daaraan liggende gevel van een hoofdgebouw, of de van de openbare weg afgekeerde meest evenwijdig daaraan liggende grens van het bebouwingsvlak waarbinnen het hoofdgebouw mag worden gebouwd.

7 architectonische waarde:

de aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de buitengevel, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving.

8 bebouwde kom:

gebied zoals dat ingevolge de kaart behorende bij de 'Bouwverordening Cuijk 1992' als zodanig is aangewezen.

9 bebouwing:

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

10 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

11 bebouwingspercentage:

de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwterrein in procenten van de oppervlakte van dat bouwterrein.

12 beeldkwaliteit:

de aan een bouwwerk toegekende architectonische waarde met betrekking tot de bouwkundige vormgeving en ruimtelijke en functionele aspecten.

13 bestaand:

bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod.

14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.



15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

16 bijgebouw:

een vrijstaand, aan- of uitgebouwd gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw.

17 bouwen:

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

18 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen aan de bovenkant begrensd middels een plat dak, waarbij ook de begane grond, maar niet de onderbouw die onder de begane grond ligt en de zolder als bouwlaag gelden.

19 bouwperceel:

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

20 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

21 bouwvlak:

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

22 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 of indirect steun vindt in of op de grond.



23 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

24 detailhandel:

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

25 dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

26 (eengezins-) woning:

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

27 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

28 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van het gebouw.

29 erotisch getinte vermaakfunctie:

een vermaaksfunctie welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

30 escortbedrijf:

een natuurlijk persoon, groep van personen, en/of rechtspersoon die prostitutie aanbiedt, die uitgeoefend wordt op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte of woning.

31 gebouw:

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



32 gesloten of aaneengesloten woningen:

drie of meer woningen aaneengesloten.

33 geluidbelasting vanwege het wegverkeer:

de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

34 geluidgevoelige functies:

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet Geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

35 geluidgevoelige gebouwen:

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet Geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

36 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van een vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

37 hogere grenswaarde:

een maximale waarden voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

38 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.



39 horizontale diepte van een gebouw:
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.

40 kap:
een dak met een helling van minimaal 17°.

41 milieusituatie:
het rekening houden met milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking.

42 onderbouw
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 0,50 m boven peil is gelegen.

43 openbaar gebied:
gebied dat voor iedereen toegankelijk is.

44 overkapping:
een bouwwerk geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

45 peil:
het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwterrein.

46 perceelsgrens:
de grens die een bouwperceel van een ander bouwperceel, ander terrein of van de openbare weg scheidt.

47 permanente bewoning:
bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

48 plangebied:
de gronden binnen de aanduiding 'plangrens'.

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



50 raamprostitutiebedrijf:

een prostitutiebedrijf, waarbij prostituees of prostitués zich aanbieden door zich opvallend voor een raam aan het openbaar gebied te vertonen.

51 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 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.

52 sekswinkel:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht of verhuurd.

53 sociale veiligheid:

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

54 straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

55 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.



56 uitbouw:

een gebouw dat een vergroting van een bestaande ruimte van het hoofdgebouw is gebouwd, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

57 verkeersveiligheid:

het instandhouden c.q. tot stand brengen van een goede verkeersveilige situatie.

58 verkeers- en verblijfsvoorziening:

verhardingen, woonstraten, paden, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het bestemmingsverkeer.

59 verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van detailhandel.

60 verticale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer.

61 voor erf:

de gronden, gelegen aan de voorzijde van het gebouw.

62 voorgevelrooilijn:

de bouwgrens van de voorgevel.

63 voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen.

64 weg:

weg als bedoeld in de wegenverkeerswetgeving.



65 winkel:

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.

66 woning:

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

67 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

68 woonsituatie:

het instandhouden c.q. garanderen van een goede woonsituatie alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

69 zijerf:

gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen.



Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Verrichten van metingen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2 de 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.

3 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.

4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot 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.

5 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.

6 het bebouwingspercentage:

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd.

7 de diepte van een woning:

de buitenwerks gemeten afstand tussen de voorgevel en de achtergevel van de woning.



2.2 Ondergeschiede bouwonderdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschiede bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, liftopbouwen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1,50 meter.



Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. plantsoenen en groenstroken;
- c. bermen en beplanting;
- d. ontsluitingswegen;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterlopen en waterpartijen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen,

met de daarbijbehorende verhardingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 2,70 meter bedragen, met uitzondering van verlichtingsarmaturen, waarvan de maximale hoogte 5,00 meter bedraagt.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. landschappelijke waarden;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. het straatbeeld.

3.3.2 Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen op grond van het bepaalde onder 3.3.1 is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.



3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

3.4.2 tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het plaatsen van onderkomens of als dagcamping;
- b. een opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten;
- c. het uitvoeren van bodemverstorende activiteiten dieper dan 80 cm beneden peil ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden'.



Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterlopen en waterpartijen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen,

met de daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrand-stoffen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 6 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. het straatbeeld.

4.3.2 Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen op grond van het bepaalde onder 4.3.1 is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.



4.4.2 tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. een opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten.



Artikel 5 Wonen-2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in half-vrijstaande woningen, met de daarbijbehorende:

- a. gebouwen;
- b. bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. tuinen;
- e. erven;
- f. verhardingen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterlopen en waterpartijen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen,

5.2 Bouwregels

5.2.1 op de voor 'Wonen-2' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

5.2.2 voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend half-vrijstaande woningen worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de inhoud van het hoofdgebouw moet minimaal 250 m³ bedragen;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw moet minimaal 2,50 meter en mag maximaal 6,50 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 7,00 meter bedragen;
- f. de breedte van een hoofdgebouw moet minimaal 4,50 meter bedragen;
- g. de afstand tussen hoofdgebouw en zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 2,50 meter bedragen;
- h. per bouwvlak mag maximaal het aantal woningen worden gerealiseerd zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.



5.2.3 voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 60 m² bedragen, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van het achtererf en het zijerf voor niet meer dan 50% mag zijn bebouwd;
 2. indien de gezamenlijke oppervlakte van het achtererf en de zijerven 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 in 5.2.3 onder a.1.;
- b. de onderlinge afstand tussen *vrijstaande* bijgebouwen op een perceel dient minimaal 3,00 meter te zijn;
- c. de goothoogte van een *niet-vrijstaand* bijgebouw mag niet meer dan 3,25 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een *niet-vrijstaand* bijgebouw mag niet meer dan 6,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte nooit meer dan 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag bedragen;
- e. de goothoogte van een *vrijstaand* bijgebouw mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van een *vrijstaand* bijgebouw mag niet meer dan 4,00 meter bedragen;
- g. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,00 meter bedragen.

5.2.4 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de bebouwingsgrens niet meer dan 1,00 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag achter de bebouwingsgrens niet meer dan 2,00 meter bedragen.



5.3 Nadere eisen

5.3.1 burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen 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.

5.3.2 Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen op grond van het bepaalde onder 5.3.1 is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

5.4 Ontheffing van de bouwregels

5.4.1 burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in 5.2.2 onder b. 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 3,00 m buiten het bouwvlak mag worden gebouwd.
- b. het bepaalde in 5.2.2 onder d. en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot 8,00 meter, mits:
 1. de afstand tot de aangrenzende woningen ten minste 6,00 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 11,00 m;
- c. het bepaalde in 5.2.2 onder e. en toestaan dat de bouwhoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot 11,00 meter, mits:
 1. de afstand tot de aangrenzende woningen ten minste 6,00 m bedraagt;



2. de goothoogte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 8,00 m;
- d. het bepaalde in 3.2.3 onder a. en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot maximaal 75 m² voor zover de gezamenlijke oppervlakte van het zij- en achtererf niet groter is dan 120 m², mits een onbebouwde en onoverdekte aaneengesloten ruimte van ten minste 25 m² overblijft;
- e. het bepaalde in 5.2.4 onder c. en toestaan dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen wordt vergroot tot ten hoogste 3,00 meter mits:
 1. bij het verlenen van de ontheffing de verkeersveiligheid alsmede de stedenbouwkundige structuur in acht wordt genomen;
 2. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

5.4.2 op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing op grond van het bepaalde in 5.2 of 5.4 is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 het is verboden de gronden, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

5.5.2. Gebruik van ruimten binnen de woning of in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor het aan-huis-verbonden beroep;
- b. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. er mag geen detailhandel plaatsvinden.



5.5.3 tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
- c. het gebruik van de grond voor 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. het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor een aan-huis-verbonden bedrijfs- of andere activiteit niet zijnde een aan-huis-verbonden beroep;
- f. het gebruik van de op de grond gerealiseerde bijgebouwen voor detailhandel of andere handels- en/of bedrijfsdoeleinden.

5.6 Ontheffing van de gebruiksregels

5.6.1 burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in 5.5.3 onder e. ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor aan-huis-verbonden (bedrijfs)activiteiten, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor de aan-huis-verbonden (bedrijfs)activiteiten;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het gebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de (bedrijfs)activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- d. de activiteit mag niet vergunningplichtig ingevolge de Wet Milieubeheer zijn;



- e. er mag geen detailhandel ter plaatse plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aanhuis-verbonden (bedrijfs)activiteit;
- f. het geen zondanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft dat tengevolge daarvan extra verkeersvoorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn.

5.6.2 op de voorbereiding van een besluit tot onthefing op grond van het bepaalde in 5.5 of 5.6 is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ge-regelde procedure van toepassing.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden toegekend, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de woonsituatie;
 - 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de sociale veiligheid;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de stedenbouwkundige structuur in acht wordt genomen.



Artikel 6 Wonen-3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-3' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in gesloten bebouwing of meer dan 2 aaneengesloten woningen, met de daarbijbehorende:

- a. gebouwen;
- b. bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. tuinen;
- e. erven;
- f. verhardingen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterlopen en waterpartijen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen,

6.2 Bouwregels

6.2.1 op de voor 'Wonen-3' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

6.2.2. voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend gesloten bebouwing of meer dan 2 aaneengesloten woningen worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de inhoud van het hoofdgebouw moet minimaal 250 m³ bedragen;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw moet minimaal 2,50 meter en mag maximaal 7,00 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 9,00 meter bedragen;
- f. de breedte van een hoofdgebouw moet minimaal 4,50 meter bedragen;
- g. per bouwvlak mag maximaal het aantal woningen worden gerealiseerd zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.



6.2.3. voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 60 m² bedragen, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van het achtererf en het zijerf voor niet meer dan 50% mag zijn bebouwd;
 2. indien de gezamenlijke oppervlakte van het achtererf en de zijerven 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 in 4.2.3 onder a.1.;
- b. de bijgebouwen en overkappingen dienen minimaal 2,50 m achter de oorspronkelijke voorgevel van de woning te worden gesitueerd, met uitzondering van hoeksituaties, waar bijgebouwen en overkappingen minimaal 3,00 m achter de oorspronkelijke voorgevel van de woning dienen te worden gesitueerd;
- c. de onderlinge afstand tussen *vrijstaande* bijgebouwen op een perceel dient minimaal 3,00 meter te zijn;
- d. de goothoogte van een *niet-vrijstaand* bijgebouw mag niet meer dan 3,25 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een *niet-vrijstaand* bijgebouw mag niet meer dan 6,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte nooit meer dan 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag bedragen;
- f. de goothoogte van een *vrijstaand* bijgebouw mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;
- g. de bouwhoogte van een *vrijstaand* bijgebouw mag niet meer dan 5,00 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,00 meter bedragen.

6.2.4. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen, met uitzondering van de bouwwerken bedoeld in 6.2.4 onder b. en c.;



- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de bebouwingsgrens niet meer dan 1,00 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag achter de bebouwingsgrens niet meer dan 2,00 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen 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.

6.3.2 Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen op grond van het bepaalde onder 6.3.1 is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

6.4 Ontheffing van de bouwregels

6.4.1 burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in 6.2.2 onder b 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 3,00 m buiten het bouwvlak mag worden gebouwd.
- b. het bepaalde in lid 6.2.2 onder d en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot 8,00 meter, mits:
 - 1. de afstand tot de aangrenzende woningen ten minste 6,00 m bedraagt;



2. de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 11,00 m.
- c. het bepaalde in lid 6.2.2 onder d en toestaan dat de bouwhoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot 11,00 meter, mits:
1. de afstand tot de aangrenzende woningen ten minste 6,00 m bedraagt;
 2. de goothoogte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 8,00 m.
- d. het bepaalde in 6.2.3 onder a. en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot maximaal 75 m² voor zover de gezamenlijke oppervlakte van het zij- en achtererf niet groter is dan 120 m², mits een onbebouwde en onoverdekte aaneengesloten ruimte van ten minste 25 m² overblijft;
- e. het bepaalde in lid 6.2.3 onder b. en toestaan dat een bijgebouw voor de voorgevel wordt gebouwd, mits:
1. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
 2. het gebouw geheel binnen de bestemmingsgrens wordt gebouwd;
 3. het bijgebouw, door de indeling van het hoofdgebouw niet op het zijerf kan worden gebouwd;
 4. de afstand tussen het bijgebouw en de voorste bestemmingsgrens met de bestemming verkeersdoeleinden of verkeers- en verblijfsdoeleinden ten minste 3,00 m bedraagt.
- f. het bepaalde in 6.2.4 onder c. en toestaan dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen wordt vergroot tot ten hoogste 3,00 meter mits:
1. bij het verlenen van de ontheffing de verkeersveiligheid alsmede de stedenbouwkundige structuur in acht wordt genomen;
 2. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.



6.4.2 op de voorbereiding van een besluit tot onthefing op grond van het bepaalde in 6.3 of 6.4 is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 het is verboden de gronden, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

6.5.2 gebruik van ruimten binnen de woning of in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor het aan-huis-verbonden beroep;
- b. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. er mag geen detailhandel plaatsvinden.

6.5.3 tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
- c. het gebruik van de grond voor 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. het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor een aan-huis-verbonden bedrijfs- of andere activiteit niet zijnde een aan-huis-verbonden beroep;



- f. het gebruik van de op de grond gerealiseerde bijgebouwen voor detailhandel of andere handels- en/of bedrijfsdoeleinden.

6.6 Ontheffing van de gebruiksregels

6.6.1 burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in 6.5.2 onder e. ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor aan-huis-verbonden (bedrijfs)activiteiten, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor de aan-huis-verbonden (bedrijfs)activiteiten;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de (bedrijfs)activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- d. de activiteit mag niet vergunningplichtig ingevolge van de Wet Milieubeheer zijn;
- e. er mag geen detailhandel ter plaatse plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan-huis-verbonden (bedrijfs)activiteit;
- f. het geen zondanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft dat tengevolge daarvan extra verkeersvoorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn.

6.6.2 op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing op grond van het bepaalde in 6.5 of 6.6 is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

6.7.1 burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden toegekend, mits

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de woonsituatie;
 - 2. het straat- en bebouwingsbeeld;



3. de verkeersveiligheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de stedenbouwkundige structuur in acht wordt genomen.



Artikel 7 Wonen-5

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-5' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in gestapelde meergezinswoningen en voor ontsluitingswegen, met de daarbijbehorende:

- a. gebouwen;
- b. onderbouw;
- c. parkeerkelder;
- d. erven;
- e. verhardingen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterlopen en waterpartijen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen,

7.2 Bouwregels

7.2.1 op de voor 'Wonen-5' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

7.2.2. voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend gestapelde meergezinswoningen worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het bouwvlak mag tot maximaal 80% bebouwd worden, waarbij het oppervlak van de parkeerkelder niet wordt meegerekend bij het bebouwde oppervlak;
- d. per hoofdgebouw mag het aantal bouwlagen exclusief parkeerkelder ten hoogste 3 bedragen;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 13,00 meter bedragen;
- f. de dakhelling mag maximaal 35 graden bedragen;
- g. per bouwvlak mag maximaal het aantal woningen worden gerealiseerd zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.



7.2.3 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen, met uitzondering van de bouwwerken bedoeld in 7.2.3 onder b. en c.;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de bebouwingsgrens niet meer dan 1,00 meter bedragen.
- c. de bouwhoogte van terrasafscheidings op de begane grond mag minimaal 0,50 meter en niet meer dan 1,00 meter bedragen.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen 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.

7.3.2 Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen op grond van het bepaalde onder 7.3.1 is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

7.4 Ontheffing van de bouwregels

7.4.1 burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in 7.2.2 onder b. 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 3,00 m buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
5. de stedenbouwkundige structuur in acht wordt genomen.

7.4.2 op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing op grond van het bepaalde in 6.2 of 6.4 is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 het is verboden de gronden, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

7.5.2 gebruik van ruimten binnen de woning of in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor het aan-huis-verbonden beroep;
- b. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. er mag geen detailhandel plaatsvinden.

7.5.3 tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
- b. het gebruik van de grond voor 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;
- c. 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;



- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel of andere handels- en/of bedrijfsdoel-einden;
- e. het gebruik van ruimten binnen de woning voor een aan-huis-verbonden bedrijfs- of andere activiteit niet zijnde een aan-huis-verbonden beroep;

7.6 Ontheffing van de gebruiksregels

7.6.1 burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in 7.5.2 onder e. ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor aan-huis-verbonden (bedrijfs)activiteiten, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor de aan-huis-verbonden (bedrijfs)activiteiten;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de (bedrijfs)activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- d. de activiteit mag niet vergunningplichtig ingevolge van de Wet Milieubeheer zijn;
- e. er mag geen detailhandel ter plaatse plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan-huis-verbonden (bedrijfs)activiteit;
- f. het geen zondanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft dat tengevolge daarvan extra verkeersvoorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn.

7.6.2 op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing op grond van het bepaalde in 7.5 of 7.6 is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ge-regelde procedure van toepassing.

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

7.7.1 burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden toegekend, mits



- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de woonsituatie;
 - 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de sociale veiligheid;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de stedenbouwkundige structuur in acht wordt genomen.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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 9 Algemene ontheffingsregels

a. burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

1. van de regels in het plan, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken, zulks indien bij het uitmeten van terreinen blijkt, dat de werkelijke toestand afwijkt van die in dit bestemmingsplan is aangegeven;
2. voor aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats en de richting van de begrenzingen van bestemmingen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen en onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie;
3. van het in artikel 5 en 7 van deze regels bepaalde voor wat betreft de daarin voorgeschreven minimum en maximum lengte, breedte, hoogte, oppervlak en inhoud, onder voorwaarde dat de afwijking niet meer dan 10 % van de voorgeschreven minimum respectievelijk maximum lengte, breedte, hoogte, oppervlak of inhoud zal bedragen, zulks voor zover daarvoor geen bijzondere ontheffingsregels zijn opgenomen;

b. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze regel, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 10 van deze regels.



Artikel 10 Overige regels

11.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige regels;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen gebouwen.

11.2 Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan van toepassing

Bij de beoordeling van nieuwe initiatieven zijn van toepassing het door de Raad vastgestelde:

- a. stedenbouwkundig plan De Valuwe, Cuijk (bijlage 1);
- b. Notitie beeldkwaliteit Cuijk, De Valuwe (bijlage 2).



Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 tenietgaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag om bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen als bedoeld in het eerste lid 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 de inwerkingtreding van dit plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit 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 de inwerkingtreding van dit plan voor een periode van 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 geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



Artikel 13 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels van het bestemmingsplan 'Cuijk De Valuwe, omgeving Looiersgaarde' van de gemeente Cuijk.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Cuijk in zijn openbare vergadering van ...-...-200...

De raad voornoemd,

C.G.W.M. Selman
griffier

L.M. Schoots
voorzitter



