

# **"Wonen aan het Water, te Cuijk, eiland 4: Waterkering"**

(regels)

Hier komen de documentatiegegevens:


## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>12</b>
Artikel 3 Groen	12
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	14
Artikel 5 Woongebied	15
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>20</b>
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 7 Algemene bouwregels	21
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	23
Artikel 9 Algemene ontheffingsregels	24
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 11 Algemene procedureregels	26
Artikel 12 Overige regels	27
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>28</b>
Artikel 13 Overgangsrecht	28
Artikel 14 Slotregel	29

## **Regels**

## **Hoofdstuk 1      Inleidende regels**

### **Artikel 1      Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

#### **1.1      plan**

het bestemmingsplan "Wonen aan het Water, te Cuijk, eiland 4: Waterkering" van de gemeente Cuijk;

#### **1.2      bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1684.12BPeiland4waterke-VA01 met bijbehorende regels;

#### **1.3      plankaart**

de plankaart van het bestemmingsplan "Wonen aan het Water, te Cuijk, eiland 4: Waterkering" bestaande uit de kaart met nummer 08BROBO099;

#### **1.4      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;

#### **1.5      aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### **1.6      achtererf**

het deel van het bouwperceel bij een hoofdgebouw dat wordt begrensd door

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

#### **1.7      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;

#### **1.8      afhankelijke woonruimte**

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van het huishouden uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

#### **1.9      bebouwing**

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

### **1.10 bebouwingspercentage**

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

### **1.11 bedrijf aan huis**

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 milieuvergunningsplichtig ingevolge de Wet Milieubeheer - in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend;

### **1.12 beroep aan huis**

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;

### **1.13 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.14 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.15 bijgebouw**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

### **1.16 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;

### **1.17 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

**1.18 bouwlaag of verdieping(slaag)**

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;

**1.19 bouwperceel**

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

**1.20 bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel;

**1.21 bouwvlak**

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

**1.22 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;

**1.23 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;

*ter verduidelijking: dienstverlening door een horecabedrijf en een sekswinkel worden hieronder niet begrepen;*

**1.24 erf**

al dan niet bebouwd bouwperceel, 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;

*ter verduidelijking: achtererf is het gedeelte dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen; zijerf is het gedeelte dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen;*

**1.25 gebouw**

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

### **1.26 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;

### **1.27 huishouden**

persoon of groep personen die een huishouding voert;

### **1.28 kampeermiddel**

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

Niet als kampeermiddelen worden beschouwd: vaartuigen, woonwagens in de zin van de Woningwet, tenten in gebruik voor het houden van bijeenkomsten, tentoonstellingen of voorstellingen, en voertuigen in gebruik als directieket Ingeval een caravan is aan te merken als een bouwwerk en het plaatsen geschiedt in overeenstemming met de bepalingen van deze wet is voor het plaatsen geen bouwvergunning als bedoeld in artikel 40, eerste lid, van de Woningwet vereist;

### **1.29 landschappelijke waarden**

het geheel van waarden in verband met bijzonder landschappelijke kenmerken van een gebied of object, in de zin van karakteristieke verschijningsvorm, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit, dat bestaat uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang;

### **1.30 mantelzorg**

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

### **1.31 oeversafwerking**

kades, schanskorven, aanlegsteigers;

### **1.32 onderbouw**

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 0,50 meter boven peil is gelegen;

### **1.33 onderkomens**

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

#### **1.34 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde voorzien van een dak;

#### **1.35 peil**

voor de begripsomschrijving wordt verwezen naar hoofdstuk 1 Inleidende regels onder Wijze van meten (zie 2.10);

#### **1.36 prostitutie**

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

#### **1.37 seksinrichting**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub of een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

#### **1.38 sociale veiligheid**

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

#### **1.39 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;

#### **1.40 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;

#### **1.41 straatmeubilair**

verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, telefooncellen,abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen;

#### **1.42 tuinmeubilair**

de op een erf en/of in een tuin opgerichte sierobjecten zoals tuinkabouters, gazonverlichting en stenen tuinmeubelen;



**1.43 voorgevel**

de naar de openbare weg gekeerde, meest evenwijdig daaraan liggende gevel van een hoofdgebouw, of de naar de openbare weg gekeerde, meest evenwijdige daaraan liggende grens van het bebouwingsvlak waarbinnen het hoofdgebouw mag worden gebouwd;

**1.44 voorgevellijn**

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de bouwperceelsgrenzen;

**1.45 voorzieningen van algemeen nut**

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

**1.46 vrijstaande woning**

een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

**1.47 woning**

een (gedeelte van een) gebouw, dat uitsluitend dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

**1.48 woonsituatie**

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

**1.49 zijerf**

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

**1.50 zolder**

ruimte onder de hoogstgelegen verdiepingsvloer en de kap.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.2     de goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3     de inhoud van een bouwwerk**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### **2.4     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;

### **2.5     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;

### **2.6     de afstand tot de bouwperceelsgrens**

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse bouwperceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

### **2.7     het bebouwd oppervlak van een bouwperceel**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

### **2.8     de breedte van een bouwwerk**

tussen buitenwerkse eindgevelvlakken, tussen harten van scheidingsmuren dan wel tussen het hart van een scheidingsmuur en het buitenwerks eindgevelvlak;

### **2.9     de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

## **2.10 peil**

- voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

## **2.11 ondergeschikte bouwdelen**

### **2.11.1**

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de diepte van de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en de hoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.

### **2.11.2**

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### 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. fiets- en voetpaden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. oeverafwerkingen, met dien verstande dat voor de ruimtelijke indeling hiervan de op de plankaart opgenomen profielen of een combinatie van deze profielen gelden;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. bruggen;
- j. kunstwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- k. verhardingen;

met de daarbij behorende:

- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken mogen uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd;
- b. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- c. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
  1. maximaal één aanlegsteiger per bouwperceel (inclusief de gronden met de bestemming "Woongebied") is toegestaan, behoudens ter plaatse van de aanduiding "aanlegsteiger" waar maximaal twee aanlegsteigers zijn toegelaten mits deze beide aanlegsteigers op minimaal 5 meter van de zijdelingse bouwperceelsgrens worden geplaatst;
  2. de maximale hoogte van lichtmasten bedraagt 8 meter;
  3. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter, met dien verstande dat er geen maximale hoogte geldt voor kunstwerken.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het plaatsen van kampeermiddelen, andere onderkomens of als dagcamping;
- b. het gebruik van de grond voor 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.

### **3.4 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bouwwerken, ten behoeve van:

- a. de landschappelijke waarden;
- b. een goede woonsituatie;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## **Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verhardingen;
- b. woonstraten;
- c. paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. speelvoorzieningen;
- h. kunstwerken;
- i. oppervlakkige afvoer en infiltratie van hemelwater;

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

### **4.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken mogen uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd;
- b. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- c. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en kunstwerken bedraagt 6 meter.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het plaatsen van kampeermiddelen, andere onderkomens of als dagcamping;
- b. het gebruik van de grond voor 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.

### **4.4 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bouwwerken, ten behoeve van:

- a. de landschappelijke waarden;
- b. een goede woonsituatie;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## Artikel 5 Woongebied

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis, met dien verstande dat maximaal 35% van de vloeroppervlakte van het hoofdbouwen en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;

met de daarbij behorende:

- b. bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. tuinen, met dien verstande dat voor de ruimtelijke indeling hiervan het op de plankaart opgenomen profiel geldt;
- e. verhardingen;
- f. woonstraten;
- g. paden;
- h. parkeervoorzieningen met dien verstande dat minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd;
- i. groenvoorzieningen;
- j. straatmeubilair;
- k. speelvoorzieningen;
- l. oppervlakkige afvoer en infiltratie van hemelwater.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken mogen uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd;
- b. het bebouwd oppervlak hoofdbouwen en bijgebouwen in "specifieke vorm van woongebied - deelgebied Ia" bedraagt:
  1. 180 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen tot 700 m<sup>2</sup>;
  2. 250 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen groter of gelijk aan 700 m<sup>2</sup>.

#### 5.2.2 Hoofdbouwen

Voor het bouwen van hoofdbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen maximaal 36 woningen gebouwd worden, overeenkomstig de aanduidingen op de plankaart;
- b. er mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- c. voor de gronden met de aanduiding "specifieke vorm van woongebied - deelgebied Ia" gelden de volgende bepalingen:
  1. er zijn maximaal 15 woningen toegestaan;
  2. de minimale afstand van de voorgevel van een hoofdbouwen tot aan de voorste bouwperceelsgrens bedraagt 4 meter;
  3. de minimale afstand van een hoofdbouwen tot aan de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt 5 meter;
  4. de minimale afstand van een hoofdbouwen tot aan de achterzijde van de schanskorf (het water) bedraagt 10 meter;
  5. de maximale breedte van hoofdbouwen bedraagt 15 meter;
  6. de maximale hoogte van de bouwlaag bedraagt minimaal 4 meter;
  7. het aantal bouwlagen bedraagt 1 bouwlaag met een opbouw, met dien verstande dat de opbouw een oppervlakte heeft van minimaal 20% en maximaal 80% van de begane grondoppervlakte en aan minimaal 3 zijden 1 meter terugligt ten opzichte van de begane grondlaag (setback), uitgezonderd overstekken;
  8. de maximale goothoogte van een hoofdbouwen bedraagt 7 meter;
  9. de maximale bouwhoogte van een hoofdbouwen bedraagt 7 meter;

- d. voor de gronden met de aanduiding "specifieke vorm van woongebied - deelgebied IIa" gelden de volgende bepalingen:
1. er zijn maximaal 19 woningen toegestaan;
  2. de minimale afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de voorste bouwperceelsgrens bedraagt 4 meter;
  3. de minimale afstand van een hoofdgebouw tot aan de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt 4 meter;
  4. de minimale afstand van een hoofdgebouw tot aan de achterzijde van de schanskorf (het water) bedraagt 10 meter;
  5. de maximale diepte van hoofdgebouwen bedraagt 10 meter;
  6. het aantal bouwlagen bedraagt maximaal 2 bouwlagen met kap;
  7. de maximale goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt 6 meter;
  8. de maximale bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt 10 meter;
- e. voor de gronden met de aanduiding "specifieke vorm van woongebied - deelgebied IVa" gelden de volgende bepalingen:
1. er zijn maximaal 2 woningen toegestaan;
  2. de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de voorste bouwperceelsgrens bedraagt 7 meter;
  3. de afstand van een hoofdgebouw tot aan de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt 7 meter;
  4. de afstand van een hoofdgebouw tot aan de achterzijde van de schanskorf (het water) bedraagt 7 meter;
  5. het aantal bouwlagen bedraagt 3 bouwlagen, waarvoor geldt dat de tweede en derde bouwlaag een opbouw betreft met een maximale doorsnede van 10 meter en aan alle zijden minimaal 2 meter terugligt ten opzichte van de onderbouw (eerste bouwlaag);
  6. de minimale goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt 9 meter;
  7. de maximale bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt 10 meter.

### 5.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. voor de gronden met de aanduiding "specifieke vorm van woongebied - deelgebied Ia" gelden de volgende bepalingen:
1. bijgebouwen onderdeel uit dienen te maken van de begane grondmassa van het hoofdgebouw;
  2. de minimale afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt 5 meter;
  3. de maximale gezamenlijke bijgebouwen van bijgebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel: 60 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het bepaalde in 5.2.1 sub b van toepassing blijft;
  4. de minimale afstand tot de voorste bouwperceelsgrens bedraagt 4 meter;
  5. de bijgebouwenhoogte dient gelijk te zijn aan de bouwlaaghoogte;
- b. voor de gronden met de aanduiding "specifieke vorm van woongebied - deelgebied IIa" gelden de volgende bepalingen:
1. de maximale gezamenlijke bijgebouwen van bijgebouwen en overkappingen bedraagt in "specifieke vorm van woongebied - deelgebied IIa" per bouwperceel:
    - 35 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen tot 250 m<sup>2</sup>;
    - 45 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen vanaf 250 m<sup>2</sup> tot 500 m<sup>2</sup>;
    - 60 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen groter of gelijk aan 500 m<sup>2</sup>;
  2. de minimale afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt in "specifieke vorm van woongebied - deelgebied IIa" 2 meter;
  3. gebouwen mogen niet gesitueerd worden aan de straatzijden bij de twee hoekpercelen;
  4. de minimale afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt 3,50 meter;
  5. de minimale afstand van de bijgebouwen en overkappingen tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt 3 meter;
  6. de maximale goothoogte van een niet-vrijstaand bijgebouw bedraagt 3,25 meter;
  7. de maximale bouwhoogte van een niet-vrijstaand bijgebouw bedraagt 6 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte nooit meer dan 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag bedragen;
- c. voor de gronden met de aanduiding "specifieke vorm van woongebied - deelgebied IVa" geldt dat er geen bijgebouwen zijn. Bijgebouwen dienen onderdeel uit te maken van het hoofdgebouw;



- d. voor de gronden met de aanduiding "specifieke vorm van woongebied - deelgebied Ia" en "specifieke vorm van woongebied - deelgebied IIa" gelden daarnaast de volgende bepalingen:
1. de gezamenlijke oppervlakte van het achtererf en het zijerf mag voor niet meer dan 50% zijn bebouwd;
  2. indien de gezamenlijke oppervlakte van het achtererf en de zijerven groter is dan 120 m<sup>2</sup>, mag de norm van 60 m<sup>2</sup> verhoogd worden met 10% van het meerdere tot een maximum van 90 m<sup>2</sup>, onverlet het bepaalde in sub e;
  3. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw niet meer dan 45 m<sup>2</sup> mag bedragen; indien de gezamenlijke oppervlakte van het achtererf en de zijerven groter is dan 120 m<sup>2</sup> mag de norm van 45 m<sup>2</sup> worden verhoogd overeenkomstig de onder 2 genoemde vermeerdering tot een maximum van 75 m<sup>2</sup> onverlet het bepaalde in sub a onder 3 en sub b onder 1;
  4. de minimale afstand tot aan de achterzijde van de schanskorf (het water) bedraagt 10 meter;
  5. de maximale goothoogte van een vrijstaand bijgebouw bedraagt 3 meter;
  6. de maximale bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw bedraagt 5 meter;
  7. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter.

#### 5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt 1 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt 1,20 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 4 meter.

### 5.3 **Ontheffing bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

1. 5.2.2 sub c ten behoeve van een verhoging van de maximale goot- en bouwhoogte tot 9 meter in "specifieke vorm van woongebied - deelgebied Ia" met dien verstande dat de ontheffing voor maximaal 5 woningen mag worden toegepast, en voor maximaal twee woningen naast elkaar;
2. 5.2.2 sub e ten behoeve van het toelaten van een vierde bouwlaag in "specifieke vorm van woongebied - deelgebied IVa", met dien verstande dat de maximale goothoogte en bouwhoogte 12 meter bedraagt en de vierde bouwlaag een opbouw betreft met een maximale doorsnede van 10 meter en aan alle zijden minimaal 2 meter terugligt ten opzichte van de onderbouw (eerste bouwlaag);

onder de volgende voorwaarden:

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 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bouwwerken, ten behoeve van:

- a. de landschappelijke waarden;
- b. een goede woonsituatie;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

#### **5.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- 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 bedrijf aan huis of andere activiteit niet zijnde een beroep aan huis;
- 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 Bedrijf aan huis*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 5.5 sub a ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor een bedrijf aan huis 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 en tot ten hoogste 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor het bedrijf aan huis ;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het bedrijf aan huis dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- d. het bedrijf aan huis mag niet vergunningplichtig ingevolge de Wet Milieubeheer zijn;
- e. er mag geen (detail)handel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het bedrijf aan huis;
- f. het geen zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft dat tengevolge daarvan extra verkeersvoorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn.

##### *5.6.2 Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders zijn op basis van een advies van een onafhankelijke deskundige bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 5.5 sub a en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. aangetoond wordt dat inwoning in het hoofdgebouw of aangebouwd bijgebouw ter plaatse redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
- b. bewoning van een (vrijstaand) bijgebouw noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen onder andere dient te blijken uit een positief advies van de onafhankelijke deskundige instantie;

- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
- e. de afhankelijke woonruimte wordt gerealiseerd in een bestaand bijgebouw dat op maximaal 20 meter afstand is gelegen van de achtergevel van het hoofdgebouw. Afwijking is slechts mogelijk indien er op het erf en achter de voorgevel van het hoofdgebouw sprake is van reeds aanwezige bijgebouwen die zonder ingrijpende verbouwingen geschikt kunnen worden gemaakt voor het bieden van mantelzorg. In het geval sprake is van nieuwbouw mag de afstand tot de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 10 meter.

### 5.6.3 *Intrekking ontheffing mantelzorg*

Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing als bedoeld in 5.6.2 in, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

## **Hoofdstuk 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 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen**

#### *7.1.1 Ondergrondse werken*

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

#### *7.1.2 Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan als onderbouw onder (hoofd- en bij)gebouwen;
- b. in aanvulling op het bepaalde sub a is maximaal 1 niet - overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  - a. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste bouwperceelsgrens;
  - b. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als bedoeld in 5.2.3 in acht wordt genomen;
  - c. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
  - d. per bouwperceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- d. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

#### *7.1.3 Ontheffing*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 7.1.2 sub c voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

- de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

### **7.2 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten**

#### *7.2.1 Maximale maatvoering*

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### *7.2.2 Minimale maatvoering*

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

*7.2.3 Heroprichting*

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 7.2.1 en 7.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## **Artikel 8      Algemene gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

## **Artikel 9     Algemene ontheffingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a. van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. van de regels en toestaan dat de bestemmingsgrenzen of het bestemmingsvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, waarbij geldt dat de natuurlijke, landschappelijke, hydrologische en archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. van de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de inhoud per gebouwtje niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>3</sup>;
  2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
  3. de bebouwing landschappelijk inpasbaar is en de natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- d. van de planregels ten behoeve van een overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
  1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
  2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.



## **Artikel 10 Algemene wijzigingsregels**

### **10.1 Wet/wettelijke regeling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten aanzien van het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, worden gewijzigd.

### **10.2 Overschrijding bestemmingsgrenzen**

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

- a. de overschrijdingen niet meer dan 5 meter bedragen;
- b. het bestemmingsvlak met niet meer dan 10% wordt vergroot;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de woonsituatie;
  3. de sociale veiligheid;
  4. de verkeersveiligheid;
  5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  6. de in de omgeving aanwezige architectonische en cultuurhistorische waarden.

## **Artikel 11    Algemene procedureregels**

Bij toepassing van een ontheffing, een wijzigingsbevoegdheid of nadere eisen die onderdeel uitmaken van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure van afdeling 3.4 (openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## **Artikel 12 Overige regels**

### **12.1 Verwijzing naar andere wettelijke regeling**

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een 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 teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 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 bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 13.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

## Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Wonen aan het Water, te Cuijk, eiland 4: Waterkering".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

--	--	--	--	--

.....

--	--	--	--	--

--	--	--	--	--

	De voorzitter,		De griffier,	
--	----------------	--	--------------	--

	....		...	
--	------	--	-----	--

--	--	--	--	--

